

**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: 145/2018/DS-ST

Ngày 31 - 8 - 2018

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 CHÂU THÀNH - TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Thám

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ - Ông Nguyễn Văn Thanh

2/ - Ông Mai Hòa Phúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Hiếu là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu thành, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Tố Anh – Kiểm sát viên.

Trong ngày 31 tháng 8 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, xét xử sơ thẩm công khai vụ án đã thụ lý số: 123/2017/TLST-DS ngày 07 tháng 8 năm 2017 về “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 183/2018/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 7 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: 1.1- Anh Hồ Văn S sinh năm: 1983 (có mặt)

1.2- Chị Nguyễn Thị P, sinh năm: 1976

Chị P ủy quyền cho anh Hồ Văn S theo giấy ủy quyền lập ngày 07/8/2017 (có mặt)

Cùng cư trú: Tổ 5, ấp C, xã Cần Đ, huyện C, tỉnh An Giang.

2. Bị đơn: 2.1- Anh Nguyễn Văn V, sinh năm: 1969 (vắng mặt)

2.2- Chị Nguyễn Thị Thu H, sinh năm: 1969 (vắng mặt)

Cùng cư trú: Tổ 9, ấp C, xã Cần Đ, huyện C, tỉnh An Giang.

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

3.1- Ông Nguyễn Văn N, sinh năm: 1930 (vắng mặt)

3.2- Bà Hồ Thị N, sinh năm: 1939 (vắng mặt)

Cùng cư trú: Tổ 9, ấp C, xã Cần Đ, huyện C, tỉnh An Giang.

3.3- Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh An Giang.

Có ông Nguyễn Phú Q đại diện theo văn bản ủy quyền số 283/GUQ-CCTHADS ngày 17/5/2018. Ông Nguyễn Phú Q có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt số 288/ĐN-CCTHADS ngày 25/6/2018

Địa chỉ: Đường Lê Lợi (Quốc lộ 91), ấp H, TT A, huyện C, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, tờ tự khai cùng ngày 04/8/2017, biên bản hòa giải ngày 14/9/2017 và lời khai trước phiên tòa hôm nay, nguyên đơn anh Hồ Văn S, chị Nguyễn Thị P có anh S đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào ngày 10/5/2012, vợ chồng anh Nguyễn Văn V, chị Nguyễn Thị Thu H có thỏa thuận với anh và chị P là vợ của anh có diện tích 7.500m² đất hai lúa, tọa lạc tại ấp C, xã Cần Đ, huyện C, tỉnh An Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02435 do UBND huyện C, tỉnh A cấp ngày 23/3/2015 cho anh Nguyễn Văn V, với giá cầm cố là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng), thời hạn cầm cố đất là 03 năm, vợ, chồng anh đã giao đủ tiền cho vợ, chồng anh V, chị H và vợ, chồng anh V, chị H đã giao diện tích 7.500m² đất hai lúa cho anh và chị P canh tác, hai bên có làm hợp đồng cầm cố đất viết tay, cùng ký tên vào hợp đồng, có sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn N, bà Hồ Thị N (là cha, mẹ ruột của anh V). Anh V, chị H là người trực tiếp cố đất và nhận tiền của vợ, chồng anh, còn ông N, bà Nở là người chứng kiến. Đến nay thời hạn cầm cố đất đã quá hạn 03 năm, nhưng anh V, chị H vẫn chưa chuộc lại đất.

Nay anh và chị P yêu cầu Tòa án giải quyết. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa anh, chị P với anh V, chị H vô hiệu. Anh và chị P đồng ý trả lại cho anh V, chị H diện tích 7.500m² đất hai lúa, tọa lạc tại ấp C, xã Cần Anh V, chị H phải có nghĩa vụ trả lại cho anh, chị P số tiền 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Đối với ông N, bà Nở là người chứng kiến, nên anh và chị P không có yêu cầu liên đới với anh V, chị H.

Tại biên bản lấy lời khai và biên bản hòa giải cùng ngày 14/9/2017, bị đơn chị Nguyễn Thị Thu H trình bày:

Chị thống nhất như nội dung trình bày của anh Hồ Văn S. Vào ngày 10/5/2012, chị và anh V là chồng chị có thỏa thuận với vợ, chồng anh S, chị P cầm cố 05 công đất tằm cắt tương đương 7.500m² đất với số tiền là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng), thời hạn cố 36 tháng. Hai bên thỏa thuận khi hết hạn hợp đồng thì chị, anh V phải có nghĩa vụ trả lại cho anh S, chị P số tiền là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng), anh S, chị P phải trả lại diện tích đất cho chị, anh V. Nếu sau 36 tháng mà chị, anh V không trả tiền cho anh S, chị P thì anh S, chị P được tiếp tục canh tác trên diện tích đất cầm cố. Chị và anh V là người trực tiếp cố đất và nhận tiền của vợ, chồng anh S, chị P, còn ông Nghiêm, bà Nở là cha mẹ ruột của ông V chỉ là người chứng kiến.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của anh Hồ Văn S, chị Nguyễn Thị P, chị và chồng của chị là ông V không có khả năng chuộc lại đất với số tiền 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng), cho nên anh S, chị P được tiếp tục canh tác trên diện tích 05 công tằm cắt tương đương 7.500m² đất của chị chừng nào chị, anh V có khả năng thì chuộc lại đất.

Ngoài ra, chị xác nhận tờ Hợp đồng cổ đất ngày 10/5/2012 do anh S cung cấp tại Tòa án đúng là do chị, anh V, anh S, chị P và ông Nghiêm, bà Nở là người chứng kiến cùng ký tên, lặn tay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Đại diện theo ủy quyền của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh An Giang ông Nguyễn Phú Q trình bày: Quá trình thi hành án, chấp hành viên của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh An Giang đã ban hành quyết định kê biên tài sản của ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị Thu H (Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 23/QĐ-CCTHADS ngày 05/01/2017, tài sản gồm: Quyền sử dụng đất số CH02435 do UBND huyện Châu Thành cấp ngày 23/3/2015).

Nay trước yêu cầu của anh Hồ Văn S, chị Nguyễn Thị P thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh An Giang đã kê biên vào ngày 26/7/2017 để đảm bảo thi hành án cho các quyết định số 176/2016/QĐST-DS ngày 30/12/2016, quyết định số 02/2017/ QĐST-DS ngày 04/01/2017 và quyết định số 83/2017/ QĐST-DS ngày 24/5/2017 nên đề nghị Tòa án nhân dân huyện Châu Thành giải quyết vụ việc theo quy định pháp luật.

Đối với ông Nguyễn Văn N, bà Hồ Thị N: Sau khi thụ lý vụ án Tòa án nhân dân huyện Châu Thành có tiến hành tổng đạt và niêm yết hợp lệ thông báo thụ lý vụ án và các thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải nhưng ông Nghiêm, bà Nở vẫn vắng mặt không có lý do và cũng không nộp cho Tòa án văn bản ghi ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn. Do đó, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa sơ thẩm giải quyết vụ án dân sự. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án và các đương sự là đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định về vụ án như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị Thu H là bị đơn, ông Nguyễn Văn N, bà Hồ Thị N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã được Tòa án

nhân dân huyện Châu Thành, tổng đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử và quyết định hoãn phiên tòa hợp lệ đến lần thứ hai nhưng các đương sự vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Anh Hồ Văn S, chị Nguyễn Thị P yêu cầu Tòa án giải quyết. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa anh, chị với anh V, chị H là hợp đồng vô hiệu. Anh S, chị P đồng ý trả lại cho anh V, chị H diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế tại bản đồ hiện trạng ngày 23/4/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Châu Thành với diện tích 7.089m² đất hai lúa, tọa lạc tại ấp Cần Thới, xã Cần Đăng. Yêu cầu anh V, chị H phải có nghĩa vụ trả lại cho anh S, chị P số tiền cổ đất là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Anh Nguyễn Văn V, chị Nguyễn Thị Thu H xác nhận vào ngày 10/5/2012, chị H, anh V có cầm cố cho anh S, chị P diện tích 05 công đất tằm cắt tương đương 7.500m² đất với số tiền là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng), thời hạn cố 36 tháng. Nay trước yêu cầu khởi kiện của anh Hồ Văn S, chị Nguyễn Thị P, thì chị H, anh V không có khả năng chuộc lại đất với số tiền 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Đại diện theo ủy quyền của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh An Giang ông Nguyễn Phú Q trình bày: Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh An Giang đã kê biên tài sản quyền sử dụng đất của ông V, bà Hồng vào ngày 26/7/2017 để đảm bảo thi hành án cho các quyết định số 176/2016/QĐST-DS ngày 30/12/2016, quyết định số 02/2017/QĐST-DS ngày 04/01/2017 và quyết định số 83/2017/QĐST-DS ngày 24/5/2017 nên đề nghị Tòa án nhân dân huyện Châu Thành giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành có ý kiến về việc giải quyết vụ án. Đề nghị HĐXX, xem xét, đánh giá toàn diện chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa anh S, chị P với anh V, chị H là vô hiệu, anh S, chị P phải trả lại cho anh V, chị H diện tích 7.089m² đất hai lúa, tọa lạc tại ấp Cần Thới, xã Cần Đăng, anh V, chị H phải có nghĩa vụ trả lại cho anh S, chị P số tiền 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng).

[3] Hội đồng xét xử, xét thấy: Mọi quan hệ hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa các bên trên thực tế có xảy ra, sự việc được chứng minh tại tờ hợp đồng cầm cố đất ngày 10/5/2012 và tại biên bản lấy lời khai và biên bản hòa giải cùng ngày 14/9/2017, bị đơn chị Nguyễn Thị Thu H đều xác nhận, chị và anh V có cầm cố cho anh S, chị P diện tích 05 công đất tằm cắt tương đương 7.500m² đất với số tiền là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng). Nhưng qua xem xét thẩm định tại chỗ vào ngày 19/12/2017 được anh S chỉ dẫn diện tích đất cầm cố chỉ có 01 thửa đất, hiện anh đang canh tác trồng lúa, còn lại 01 thửa liền đường đất thì ông V, bà Hồng đang sử dụng và cất nhà ở.

Theo kết quả đo đạc thực tế tại bản đồ hiện trạng ngày 23/4/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Châu Thành, thì thửa đất anh S canh tác tại các điểm 1,2,3,4,5,25,24,23,22,21,20,19,18,17,16,15,14,13,12,11,10,9,8,7,6, có diện tích 7089 m² đất, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02435, ngày 23/3/2015 do UBND huyện Châu Thành cấp cho anh Nguyễn Văn V đứng tên. Do đó hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất là vi phạm Điều 166, Điều 167 Luật đất đai năm 2013, luật không cho phép người sử dụng đất được quyền cầm cố quyền sử dụng đất. Căn cứ vào Điều 166, Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 127, 128 Bộ luật dân sự 2005. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa anh Hồ Văn S, chị Nguyễn Thị P với anh Nguyễn Văn V, chị Nguyễn Thị Thu H vô hiệu. Căn cứ vào khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Đối với ông Nghiêm, bà Nở là người chứng kiến. Anh S, chị P và anh V, chị H không có yêu cầu liên đới trong vụ án. Nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Đối với Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh An Giang, ban hành quyết định kê biên tài sản của ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị Thu H (Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 23/QĐ-CCTHADS ngày 05/01/2017, tài sản gồm: Quyền sử dụng đất số CH02435, ngày 23/3/2015 do UBND huyện Châu Thành cấp, các đương sự không có yêu cầu xem xét. Nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Như vậy, nghĩ nên xác lập mối quan hệ tranh chấp trên. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Hồ Văn S, chị Nguyễn Thị P.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa anh Hồ Văn S, chị Nguyễn Thị P với anh Nguyễn Văn V, chị Nguyễn Thị Thu H vô hiệu.

Buộc anh Nguyễn Văn V, chị Nguyễn Thị Thu H phải trả lại cho anh Hồ Văn S, chị Nguyễn Thị P số tiền 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Anh Hồ Văn S, chị Nguyễn Thị P phải trả lại cho anh Nguyễn Văn V, chị Nguyễn Thị Thu H diện tích 7.089m² đất hai lúa, tọa lạc tại ấp Cần Thới, xã Cần Đăng, huyện Châu Thành, theo bản đồ hiện trạng ngày 23/4/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh C, tại các điểm 1,2,3,4,5,25,24,23,22,21,20,19,18,17,16,15,14,13,12,11,10,9,8,7,6 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02435, ngày 23/3/2015 do UBND huyện C cấp cho anh Nguyễn Văn V đứng tên.

[4] Về chi phí đo đạc và xem xét thẩm định tại chỗ:

Anh Nguyễn Văn V, chị Nguyễn Thị Thu H phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc 1.846.900đ và lệ phí thẩm định 1.000.000đ. Tổng cộng 2.846.900đ, anh Hồ Văn S, chị Nguyễn Thị P đã nộp tạm ứng trước. Do đó anh V, chị H phải trả lại cho anh S, chị P số tiền 2.846.900đ

[5] Về án phí:

Anh Nguyễn Văn V, chị Nguyễn Thị Thu H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 144, 147, 227, 228, 266, 271 và 273 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự; Điều 127, 128 Bộ luật dân sự 2005; khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự 2015; Điều 166, Điều 167 và Điều 203 của luật đất đai 2013; 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 xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Hồ Văn S, chị Nguyễn Thị P.

- Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa anh Hồ Văn S, chị Nguyễn Thị P với anh Nguyễn Văn V, chị Nguyễn Thị Thu H vô hiệu.

- Buộc anh Nguyễn Văn V, chị Nguyễn Thị Thu H phải trả cho anh Hồ Văn S, chị Nguyễn Thị P số tiền 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Anh Hồ Văn S, chị Nguyễn Thị P phải trả cho anh Nguyễn Văn V, chị Nguyễn Thị Thu H diện tích 7.089m² đất hai lúa, tọa lạc tại ấp Cần Thới, xã Cần Đăng, huyện Châu Thành, theo bản đồ hiện trạng ngày 23/4/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh C, tại các điểm 1,2,3,4,5,25,24,23,22,21,20,19,18,17,16,15,14,13,12,11,10,9,8,7,6 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02435, ngày 23/3/2015 do UBND huyện C cấp cho anh Nguyễn Văn V đứng tên.

- Về chi phí đo đạc và xem xét thẩm định tại chỗ:

Anh Nguyễn Văn V, chị Nguyễn Thị Thu H phải trả cho anh Hồ Văn S, chị Nguyễn Thị P số tiền 2.846.900đ (Hai triệu tám trăm bốn mươi sáu ngàn chín trăm đồng).

- Về án phí:

Anh Nguyễn Văn V, chị Nguyễn Thị Thu H phải chịu 7.500.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho anh Hồ Văn S, chị Nguyễn Thị P số tiền 3.750.000đ tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000797 ngày 07/8/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

Báo cho các bên đương sự có mặt tại phiên tòa biết được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án 31/8/2018. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt hoặc niêm yết bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự (để thi hành);
- VKSND huyện Châu Thành;
- Phòng KTNV-THA, TAND tỉnh An Giang;
- CC.THA.DS huyện Châu Thành;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Hoàng Thám

