

**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: 45/2020/DS-ST
Ngày 27 tháng 5 năm 2020
V/v tranh chấp “*Hợp đồng cầm cố,
thuê 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 Quang Thanh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phan Thị Nga;
2. Ông Nguyễn Văn Khanh.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: bà Nguyễn Lê Hồng Duyên - Thư ký
Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới: ông Nguyễn Văn Lộc -
Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 5 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện C xét xử sơ
thẩm công khai vụ án thụ lý số: 304/2019/TLST-DS ngày 04 tháng 7 năm 2019 về
tranh chấp “*hợp đồng cầm cố, thuê quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra
xét xử số 87/2020/QĐST-HNGĐ ngày 27 tháng 3 năm 2020 giữa các đương sự:

- 1. Nguyên đơn:**
- Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1966;
 - Bà Hồ Thị N, sinh năm 1969.

Cùng cư trú: số 411, tổ 13, ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang.

Đại diện theo ủy quyền của ông T, bà N. Có ông Nguyễn Lưu Q, sinh năm
1984. (Văn bản ủy quyền ngày 10.7.2019). (Có đơn xin vắng mặt).

Cư trú: Khóm Đ 2, phường M, thành phố L, An Giang.

- 2. Bị đơn:**
- Ông Tạ Thanh H1, sinh năm 1980; (Có mặt).
 - Bà Huỳnh Ngọc T1, sinh năm 1979. (Vắng mặt).

Cư trú: số 632, tổ 16, ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang.

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

- Bà Đoàn Thị T2, sinh năm 1942; (Vắng mặt);
- Bà Tạ Thị H2, sinh năm 1970; (Vắng mặt);

- Ông Tạ Văn T3, sinh năm 1974; (Có mặt);
 - Ông Tạ Thị Kim C, sinh năm 1981. (Vắng mặt).
- Cùng cư trú: ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Lưu Q trình bày vào ngày 17.5.2018 ông H1 và bà T1 cầm cố tài sản là quyền sử dụng đất đối với 3.572m² đất ruộng theo giấy chứng nhận số 00626.QSDĐ/Mb ngày 27.9.1993 do UBND huyện C cấp cho ông Tạ Văn Tắc (cha của ông H1). Giá trị cầm cố là 120.000.000đồng, thời hạn 02 năm là ông T, bà N được quyền sử dụng phần đất nêu trên. Sau đó ông H1, bà T1 yêu cầu thuê lại phần đất cầm cố nêu trên là 10.000.000đồng/năm trả 5.000.000 đồng, còn 01 năm 10.000.000 đồng chưa trả. Tuy nhiên đến nay 01 năm thuê đất đến nay ông H1, bà T1 không trả thêm tiền thuê đất và không đồng ý giao đất cho chúng tôi sử dụng. Nay ông yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố tài sản ngày 17.5.2018 giữa ông T, bà N và ông H1, bà T1 là vô hiệu trả 120.000.000đồng, ông T, bà N trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Yêu cầu ông f, bà T1 trả lại tiền bồi thường thiệt hại tiền thuê đất là 10.000.000 đồng.

Ông Tạ Thanh H1 trình bày ngày 17.5.2018 vợ chồng ông có tài sản là quyền sử dụng đất đối với 3.572m² đất ruộng theo giấy chứng nhận số 00626.QSDĐ/Mb ngày 27.9.1993 do UBND huyện C cấp cho ông Tạ Văn Tắc (cha của ông H1) cho ông T, bà N. Giá trị cầm cố là 120.000.000 đồng, thời hạn 02 năm có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm tin và ông H1, bà T1 yêu cầu thuê lại phần đất cổ nêu trên là 10.000.000đồng/năm trước đó có trả 5.000.000 đồng, đất do ông H1 đang canh tác. Tuy nhiên từ ngày thuê đất đến nay ông H1, bà T1 không trả thêm tiền thuê đất. Nay ông H1 thừa nhận có thiếu tiền cầm cố 120.000.000 đồng. Ông đồng ý tuyên bố hợp đồng cầm cố tài sản ngày 17.5.2018 giữa ông T, bà N và ông H1, bà T1 là vô hiệu và trả 120.000.000 đồng và tiền thuê đất 10.000.000đồng. Hiện nay, do hoàn cảnh kinh tế gia đình khó khăn nên xin trả dần 1.000.000đồng/tháng cho đến hết số tiền trên.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

1. 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 thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

** Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử:* Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 195, 196, 197, 198 và Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

** Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa:* Đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm, bảo đảm các trình tự, thủ tục và quyền tranh tụng tại phiên tòa.

2. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

- Đối với nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, bà Hồ Thị N ủy quyền cho ông Nguyễn Lưu Q, ông Q có đơn xin xét xử vắng mặt, nên Tòa án tiến hành đưa vụ án ra xét xử theo Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Đối với bị đơn: Ông Tạ Thanh H1, từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 70, 72 và Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự. Riêng, bà Huỳnh Ngọc T1 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt là phù hợp Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Tạ Văn T3, tại phiên tòa có mặt và đã thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 70, 73 và Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự. Riêng, các bà Đoàn Thị T2, Tạ Thị H2, Tạ Thị Kim C, đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt là phù hợp Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

3. Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Theo ông Nguyễn Văn T, bà Hồ Thị N, trình bày: Ngày 17/5/2018, giữa ông Nguyễn Văn T, bà Hồ Thị N với ông Tạ Thanh H1, bà Huỳnh Ngọc T1, có ký kết hợp đồng cầm cố diện tích đất 3.572m², với giá 120.000.000 đồng, thời hạn 02 năm. Sau đó, ông H1, bà T1 xin thuê lại đất với giá 10.000.000 đồng/năm. Tuy nhiên, ông H1, bà T1 không trả tiền thuê đất và không giao đất cho ông T, bà N canh tác. Nay, ông T, bà N yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố tài sản ngày 17/5/2018 vô hiệu, buộc ông H1, bà T1 trả 120.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 10.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, ông H1 đồng ý trả tiền cố đất 120.000.000 đồng, tiền thuê đất 10.000.000 đồng, xin trả dần 1.000.000 đồng/tháng, bà T1 vắng mặt không có lý do.

Xét thấy, hợp đồng cầm đất là giao dịch dân sự phát sinh trong nhân dân không được pháp luật thừa nhận, điều chỉnh nên đương nhiên vô hiệu tại thời điểm ký kết. Ông T, bà N khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố ngày 17/5/2018 với ông H1, bà T1 vô hiệu, phía ông H1 thống nhất yêu cầu này nên căn cứ Điều 122, 123 Bộ luật dân sự, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà N, tuyên bố hợp đồng cố ngày 17/5/2018 vô hiệu.

Căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cụ thể:

- Buộc ông H1, bà Thiệu giao trả ông T, bà N 130.000.000 đồng gồm tiền cố đất 120.000.000 đồng, tiền thuê đất 10.000.000 đồng.

- Diện tích đất 3.572m² hiện do ông H1, bà T1 quản lý, sử dụng nên không cần buộc ông T, bà N giao trả.

Riêng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Tạ Văn Tắc đứng tên, khi khởi kiện ông T, bà N cho rằng đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã đưa Tòa án đối chiếu bản sao theo quy định. Tuy nhiên, 26/12/2019 ông Q đại diện ủy quyền của ông T, bà N xác định không giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng, ông H1, bà T1 và các hàng thừa kế của ông Tắc không có ý kiến đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đề cập đến.

Đối với yêu cầu xin trả dần của ông H1, không được ông T, bà N đồng ý nên không có cơ sở xem xét.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại các Điều 122, 123 và Điều 131 Bộ luật dân sự, đề nghị:

- Tuyên bố hợp đồng cầm cố ngày 17/5/2018, giữa ông Nguyễn Văn T, bà Hồ Thị N với ông Tạ Thanh H1, bà Huỳnh Ngọc T1 vô hiệu.

- Buộc ông Tạ Thanh H1, bà Huỳnh Ngọc T1 trả ông Nguyễn Văn T, bà Hồ Thị N 130.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên Tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị N khởi kiện ông Tạ Thanh H1 và bà Huỳnh Ngọc T1. Ông H1, bà T1 có nơi cư trú tại ấp An Bình, xã Hòa Bình, huyện C, tỉnh An Giang. Nên Tòa án nhân dân huyện C thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền được quy định tại các Điều 26, 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên Tòa ông Nguyễn Lưu Q, đại diện theo ủy quyền của ông T, bà N có đơn xin vắng mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Đoàn Thị T2, bà Tạ Thị H2, bà Tạ Thị Kim C, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt là có căn cứ, được quy định tại các Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Vào ngày 17/5/2018 ông H1, bà T1 có cầm cố tài sản diện tích 3.572m² đất ruộng theo giấy chứng nhận chứng nhận số 00626.QSĐĐ/Mb ngày 27.9.1993 do UBND huyện C cấp cho ông Tạ Văn Tắc (cha của ông H1). Giá trị cầm cố là 120.000.000 đồng, thời hạn cố đất 02 năm; ông T, bà N được quyền sử dụng phần đất nêu trên. Sau đó ông T, bà N không có nhu cầu canh tác nên cho ông H1, bà T1 thuê lại phần đất cầm cố nêu trên là 10.000.000 đồng/năm trả 5.000.000 đồng; còn 01 năm 10.000.000đồng chưa trả. Ông H1 thừa nhận có cầm cố quyền sử dụng đất nhưng không có giao giấy chứng nhận quyền sử đất số 00626.QSĐĐ/Mb ngày 27.9.1993 do UBND huyện C cấp cho ông Tạ Văn Tắc cho ông T và bà N; sau đó ông H1 có thuê lại đất để tiếp tục canh tác nhưng do hoàn cảnh khó khăn nên ông chưa trả số tiền cho ông T, bà N.

Tại phiên Tòa hôm nay ông Tạ Thanh H1 thừa nhận có thiếu ông T, bà N số tiền 120.000.000 đồng tiền cố đất và 10.000.000 đồng tiền thuê đất. Khi cầm cố ông không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Tạ Văn Tắc đứng tên cho ông T, bà N giữ; vì vậy không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm: bà Đoàn Thị T2, bà Tạ Thị H2, bà Tạ Thị Kim C và ông Tạ Văn T3.

Vậy, từ những chứng cứ phân tích nêu trên. Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn T và bà Hồ Thị N.

- Tuyên bố hợp đồng cầm cố ngày 17/5/2018, giữa ông Nguyễn Văn T, bà Hồ Thị N với ông Tạ Thanh H1, bà Huỳnh Ngọc T1 vô hiệu.

- Buộc ông Tạ Thanh H1 và bà Huỳnh Ngọc T1 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông T và bà N số tiền cổ đất 120.000.000đồng và 10.000.000đồng tiền thuê đất.

[4] Về án phí: các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

- *Vì các lẽ trên,*

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng:

- Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình;
- Các Điều 122, 123, 131 và Điều 310 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Các Điều 26, 34, 35, 39, 147, 227, 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.
- Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị N.

2. Tuyên bố hợp đồng cầm cố ngày 17/5/2018, giữa ông Nguyễn Văn T, bà Hồ Thị N với ông Tạ Thanh H1, bà Huỳnh Ngọc T1 vô hiệu.

3. Buộc ông Tạ Thanh H1 và bà Huỳnh Ngọc T1 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông T và bà N số tiền cổ đất 120.000.000 đồng và 10.000.000 đồng tiền thuê đất.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Ông Tạ Thanh H1 và bà Huỳnh Ngọc T1 liên đới phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 6.500.000 đồng.

4.2. Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị N không phải chịu án phí ông T, bà N được nhận lại tiền tạm ứng án phí là 600.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0013275 ngày 03.7.2019 và 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền 0013462 ngày 15.8.2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh An Giang.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên Tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết, tổng đạt hợp lệ.

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, 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./.

Nơi nhận:

- VKSND H. C;
- TAND tỉnh An Giang;
- Chi cục THADS H. C;
- Các đương sự;
- Người đại diện hợp pháp của đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu văn phòng.

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

Trần Quang Thanh