TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐẦM DƠI, TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 19/2019/DS-ST
Ngày 29 – 3 – 2019
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 ĐẦM DƠI, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Càn

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Phạm Thị Hà

Ông Châu Trung Trực

-Thư ký phiên toà: Bà Trần Kim Thia là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

Ngày 29 tháng 3 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 326/2018/TLST-DS ngày 04 tháng 12 năm 2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 42/2019/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 02 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 41/2019/QĐST-DS ngày 13 tháng 3 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

1. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1984. Cư trú tại: Ấp Đ, xã T2, huyện Đ1, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

2. Chị Nguyễn Thu K, sinh năm 1982. Cư trú tại: Ấp Đ, xã T2, huyện Đ1, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

- *Bị đơn*:

1. Ông Lê Văn Tr. Cư trú tại: Ấp Đ, xã T2, huyện Đ1, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thanh Th. Cư trú tại: Ấp Đ, xã T2, huyện Đ1, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ có liên quan*: Bà Nguyễn Mỹ T1. Cư trú tại: Ấp Đ, xã T2, huyện Đ1, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện của anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thu K thể hiện:*

Vào ngày 19/7/2016 âm lịch anh T, chị K thỏa thuận lập hợp đồng cố phần đất theo quyền sử dụng của ông Lê Văn Tr, bà Nguyễn Thanh Th, tại ấp Đ, xã T2, huyện Đ1 với số tiền 150.000.000 đồng và thời hạn là 03 năm (từ ngày 19/7/2016 đến ngày 19/7/2019). Các bên thỏa thuận không giao đất cho anh T, chị K sử dụng mà để cho ông Tr, bà Th thuê lại theo giá 19.000.000 đồng/năm. Trong quá trình thực hiện, cho ông Tr, bà Th đã trả 02 năm tiền thuê đất là 38.000.000 đồng và đến năm thứ ba thì không trả tiền thuê tiếp mà lấy phần đất này cầm cố (sang nhượng) cho bà Nguyễn Mỹ T1 và bà T1 quản lý, sử dụng cho đến nay.

Do không nhận đất sử dụng mà cho thuê lại nên anh T, chị K yêu cầu ông Tr, bà Th trả lại số tiền 150.000.000 đồng và giữ nguyên phần đất cho bà T1 sử dụng, ngoài ra không còn yêu cầu gì khác.

** Đối với ông Lê Văn Tr và bà Nguyễn Thanh Th:* Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã đến địa phương nơi ông Tr, bà Th cư trú để tống đạt thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng đối với yêu cầu khởi kiện của anh T, chị K nhưng các đương sự không có mặt tại địa phương nên không thực hiện việc tống đạt trực tiếp. Tòa án đã làm các thủ tục niêm yết các văn bản này theo quy định của pháp luật nhưng ông Tr, bà Th không có ý kiến gì và cũng không tham gia hòa giải, xét xử.

** Tại phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 16/01/2019, bà Nguyễn Mỹ T1 trình bày*: Vào cuối năm 2017, bà chuyển nhượng phần đất khoảng 19.000m^2 của ông Tr, bà Th đã được cấp Giấy chứng nhận và bà vào quản lý, sử dụng phần đất này cho đến nay. Bà thống nhất với yêu cầu của anh T, chị K giữ nguyên phần đất cho bà sử dụng và bà không yêu cầu gì khác có liên quan trong vụ án này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Lê Văn Tr, bà Nguyễn Thanh Th không còn cư trú tại địa chỉ mà anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thu K cung cấp nên Tòa án không trực tiếp tống đạt được thông báo về việc thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng. Theo điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Tòa án nhân dân tối cao thì việc ông Tr, bà Th thay đổi nơi cư trú gắn với việc thực hiện quyền, nghĩa vụ trong giao dịch, hợp đồng mà không thông báo cho anh T, chị K biết về nơi cư trú mới theo quy định tại khoản 3 Điều 40, điểm b khoản 2 Điều 277 Bộ luật Dân sự thì được coi là cố tình giấu địa chỉ và Tòa án tiếp tục giải quyết theo thủ tục chung.

[2] Anh T, chị K và bà Nguyễn Mỹ T1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; ông Tr, bà Th đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự này là phù hợp và đúng quy định của pháp luật.

[3] Theo hợp đồng cầm cố đất nuôi trồng thủy sản lập ngày 19/7/2016 âm

lịch thì anh T, chị K cố phần đất theo quyền sử dụng của ông Tr, bà Th với số tiền 150.000.000 đồng nhưng không thể hiện cụ thể diện tích, với thời hạn là 03 năm và thỏa thuận cho ông Tr, bà Th thuê phần đất này lại sử dụng với giá 19.000.000 đồng/năm. Ông Tr, bà Th trả tiền thuê cho anh T, chị K được 02 năm là 38.000.000 đồng thì không thực hiện tiếp mà tiến hành giao dịch phần đất với bà T1 và giao phần đất cho bà T1 quản lý, sử dụng.

Do hợp đồng cầm cố được thiết lập vào ngày 19/7/2016 âm lịch nên giao dịch này sẽ được điều chỉnh bởi Luật đất đai năm 2013 và người sử dụng đất có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 179 của Luật Đất đai năm 2013 và khi thực hiện giao dịch phải tuân thủ các điều kiện theo Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Đối chiếu với các quy định trên thì giao dịch giữa anh T, chị K với ông Tr, bà Th là vô hiệu và phải chịu hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu quy định tại các điều 127 và 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[4] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt các văn bản tố tụng cho ông Tr, bà Th về nội dung anh T, chị K trình bày nhưng ông Tr, bà Th không có ý kiến phản đối và không có yêu cầu gì đối với các nội dung mà anh T, chị K đặt ra. Do vậy, đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Theo khoản 1 Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: *"Đương sự có quyền quyết định việc khởi kiện, yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ việc dân sự. Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó"*.

Do anh T, chị K không quản lý, sử dụng phần đất và không yêu cầu xử lý phần đất cầm cố mà bà T1 đang quản lý, sử dụng nên Hội đồng xét xử chỉ xem xét trong phạm vi khởi kiện của anh T, chị K nên không cần thiết phải xem xét, thẩm định tại chỗ phần đất cầm cố để giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu. Các vấn đề khác các đương sự không có yêu cầu gì nên không đặt ra xem xét, trường hợp có phát sinh tranh chấp sẽ được xem xét, giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

[6] Do vậy, anh T, chị K yêu cầu ông Tr, bà Th trả lại 150.000.000 đồng là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm: Theo khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức T1, miễn, giảm, T1, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì ông Tr, bà Th phải chịu là: 150.000.000 đồng x 5% = 7.500.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 5, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 122, 127 và 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 3 Điều 40, điểm b khoản 2 Điều 277 Bộ luật

Dân sự năm 2015; Điều 179 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức T1, miễn, giảm, T1, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố: Hợp đồng cầm cố đất nuôi trồng thủy sản giữa anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thu K với ông Lê Thanh Tr, bà Nguyễn Thanh Th thiết lập ngày 19/7/2016 âm lịch vô hiệu. Buộc ông Tr, bà Th trả cho anh T, chị K số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của anh T, chị K cho đến khi thi hành án xong khoản tiền, thì hàng tháng ông Tr, bà Th 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 Bộ luật Dân sự.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Tr, bà Th phải chịu là 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng) (chưa nộp).

+ Anh T, chị K không phải chịu. Hoàn trả lại cho anh T, chị K số tiền đã nộp tạm ứng 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) và số tiền 3.750.000 đồng (ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008769 và số 0008770 ngày 04/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi.

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 T1ận 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 quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ./.

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Càn

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Viển kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi;
- Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.