TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN THẠNH TRỊ** **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 26/2023/DS-ST
Ngày 09-6-2023
V/v Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, thuê quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THẠNH TRỊ, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Mai

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Ngô Văn Tân

Bà Lâm Thị Loan Em

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Huỳnh Ni - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Cường - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 6 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 87/2022/TLST-DS ngày 01 tháng 11 năm 2022, về Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và thuê quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 33/2023/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn U, sinh năm 1981; Địa chỉ: ấp T, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Văn B; Địa chỉ: ấp T, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 04-10-2022 (có mặt).

- *Bị đơn*: Bà Trần Thị C (Trần Thị T), sinh năm 1979 (vắng mặt).

Ông Huỳnh Văn N, sinh năm 1970 (vắng mặt).

Cung địa chỉ: ấp C, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người làm chứng*:

1/ Bà Trần Thị U, sinh năm 1960; Địa chỉ: ấp C, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

2/ Ông Huỳnh Văn L, sinh năm 1968; Địa chỉ: ấp C, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

3/ Ông Võ Văn K, sinh năm 1957; Địa chỉ: ấp C, xã C, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 04/10/2022, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trần Văn U có người đại diện hợp pháp theo ủy quyền là ông Trần Văn B trình bày cho rằng ngày 20/3/2015 vợ chồng ông Huỳnh Văn N và bà Trần Thị C có cố cho ông U quyền sử dụng đất diện tích 08 công tầm cấy, tọa lạc tại ấp C, xã C, huyện T, tỉnh Sóc Trăng với giá 04 cây vàng (40 chỉ vàng) 10 tuổi 24K. Việc cố có lập Giấy viết tay ngày 20/3/2015, có xác nhận của ông Võ Văn K là trưởng ấp C, xã C. Cùng với thỏa thuận cố đất, giữa ông U và ông N, bà C đồng thời thỏa thuận cho vợ chồng ông N được thuê lại đất để sử dụng với giá thuê 16.000.000 đồng/năm/8 công. Đến ngày 09/11/2015, vợ chồng ông N tiếp tục cố cho ông U quyền sử dụng đất diện tích 01 công tầm cấy giá 05 chỉ vàng 10 tuổi 24K. Đến ngày 06/8/2017, vợ chồng ông N chuộc lại 02 công đất giá 01 lượng vàng (10 chỉ). Đã quá hạn chuộc đất, ông U có yêu cầu vợ chồng ông N chuộc đất nhưng ông N hứa chuộc nhưng không thực hiện, không trả tiền thuê đất của năm 2021-2022 và đến nay vợ chồng ông N đã chuyển nhượng đất cố cho bên thứ ba. Nay ông U yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo giấy Giấy viết tay ngày 20/3/2015 là vô hiệu và buộc vợ chồng ông N, bà C trả cho ông U vàng cố đất là 35 chỉ vàng 10 tuổi 24K và tiền thuê đất là 14.000.000 đồng. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc các bị đơn trả 35 chỉ vàng 10 tuổi 24K hoặc số tiền tương đương 35 chỉ vàng 10 tuổi 24K thời điểm xét xử sơ thẩm và tiền thuê đất là 14.000.000 đồng.

Bị đơn ông Huỳnh Văn N và bà Trần Thị C đã được Tòa án tống đạt các văn bản tố tụng theo quy định Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng đương sự trên vắng mặt không có lý do và không có ý kiến gửi đến Tòa án.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạnh Trị phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; người tham gia tố tụng là nguyên đơn đã chấp hành các quy định, các bị đơn vắng mặt tại phiên tòa chưa chấp hành theo triệu tập của Tòa án và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo Giấy viết tay ngày 20/3/2015 vô hiệu, xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu và tiền thuê quyền sử dụng đất trả cho nguyên đơn theo yêu cầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Yêu cầu khởi kiện của ông U là tranh chấp dân sự về "hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và thuê quyền sử dụng đất" quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đối tượng tranh chấp là hợp đồng về quyền sử dụng đất tọa lạc ấp C, xã C, huyện T, tỉnh Sóc Trăng và địa chỉ cư trú của ông N, bà C được ghi trong Giấy viết tay là ấp C, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng nhưng sau đó ông N, bà C thay đổi nơi cư trú gắn với việc thực hiện quyền, nghĩa vụ trong hợp đồng mà không thông báo cho ông U biết về nơi cư trú, làm việc mới theo quy định tại khoản 3 Điều 40, điểm b khoản 2 Điều 277 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì được coi là cố tình giấu địa chỉ. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị thụ lý, xét xử sơ thẩm theo điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm

2015 và hướng dẫn tại điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết 04/2017 ngày 05-5-2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Tại phiên tòa, ông U vắng mặt có người đại diện tham gia phiên tòa, ông N và bà C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vụ án vắng mặt người tham gia tố tụng trên.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của ông U, thấy rằng trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của ông U khẳng định không yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định chữ ký tên của ông N và bà C trong Giấy viết tay, vì đã giao đủ vàng cố đất cho vợ chồng ông N và có xác nhận của ông Võ Văn K trưởng ấp C, xã C thời điểm giao kết hợp đồng nên yêu cầu Tòa án căn cứ các Giấy viết tay trên để tiếp tục giải quyết vụ án. Qua Tòa án xác minh ông Võ Văn K cho rằng ông có ký xác nhận của địa phương trong Giấy viết tay đề ngày 20/3/2015, cụ thể thời điểm đó ông làm Trưởng ban nhân dân ấp C, xã C, huyện T thì ông N đến nhà ông nhờ ông xác nhận việc cố đất nên ông có ký xác nhận vào Giấy cố trên, khi ông ký thì đã có chữ ký của hai bên, còn việc cố đất giữa vợ chồng ông N với ông U thì ông không chứng kiến (bút lục số 46). Vợ chồng ông N, bà C đã được Tòa án tống đạt các văn bản tố tụng thông báo về nội dung, yêu cầu khởi kiện của ông U đối với vợ chồng ông bà nhưng ông, bà vắng mặt không có lý do và không có ý kiến phản đối gửi đến Tòa án thì được xem là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định: *"Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh"*. Vì vậy, đủ cơ sở xác định có việc xác lập hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo Giấy viết tay đề ngày 20/3/2015 giá trị tổng cộng 04 cây vàng (40 chỉ vàng) 10 tuổi 24K giữa vợ chồng ông N, bà C đối với ông U. Các bên không thực hiện việc giao nhận quyền sử dụng đất do có thỏa thuận bên cố thuê lại đất. Theo Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định: *"Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này"*. Như vậy, việc vợ chồng ông N, bà C và ông U thỏa thuận cầm cố quyền sử dụng đất trên là không thực hiện đúng quy định của pháp luật khi thực hiện quyền của người sử dụng đất, đây là hành vi bị nghiêm cấm theo quy định tại khoản 4 Điều 12 Luật Đất đai năm 2013. Vì vậy, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất trên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, yêu cầu của ông U về việc tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo Giấy viết tay đề ngày 20/3/2015 vô hiệu là có cơ sở chấp nhận như đã phân tích trên.

[3] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo yêu cầu của nguyên đơn. Xét thấy, Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *"Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận [...]"*. Như đã phân tích ở đoạn [2], vợ chồng ông N cố cho ông U tổng cộng 40 chỉ vàng 10 tuổi 24K và hiện còn nợ 35 chỉ nên buộc vợ chồng ông N, bà C có nghĩa vụ trả lại số tiền 188.650.000 đồng (tương đương 35 chỉ vàng 10 tuổi 24k x 5.390.000 đồng/chỉ) là có cơ sở chấp

nhận. Do các bên không thực tế giao quyền sử dụng đất nên không làm phát sinh nghĩa vụ phải giao trả quyền sử dụng đất cố của ông U.

[4] Như phân tích tại đoạn [2] thì giữa ông U và vợ chồng ông N có giao dịch cho thuê quyền sử đất, do hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo Giấy viết tay đề ngày 20/3/2015 giữa ông U và ông N, bà C vô hiệu thì hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa các bên cũng vô hiệu. Vì vậy, ông U yêu cầu ông N và bà C trả tiền thuê đất năm 2021-2022 là 14.000.000 đồng (07 công x 2.000.000 đồng) là phù hợp giá đã thỏa thuận, Hội đồng xét xử chấp nhận buộc ông N và bà C phải trả số tiền nêu trên.

[5] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

[6] Ông N và bà C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện về hợp đồng vô hiệu được chấp nhận và chịu án phí có giá ngạch đối với nghĩa vụ phải thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 40, điểm b khoản 2 Điều 277, Điều 117, Điều 123, Điều 131, Điều 502, Điều 483, Điều 484, Điều 488 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 12, khoản 1, 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn U, tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo Giấy viết tay đề ngày 20/3/2015 giữa ông Trần Văn U với ông Huỳnh Văn N và bà Trần Thị C là vô hiệu.

Buộc ông Huỳnh Văn N và bà Trần Thị C liên đới trả cho ông Trần Văn U số tiền 202.650.000 đồng (hai trăm lẽ hai triệu, sáu trăm năm mươi nghìn đồng), gồm tiền cố đất 188.650.000 đồng và tiền thuê đất 14.000.000 đồng.

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 xong, 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 được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền chậm thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Huỳnh Văn N và bà Trần Thị C phải chịu 10.432.500 đồng (mười triệu bốn trăm ba mươi hai nghìn năm trăm đồng).

- Ông Trần Văn U không phải chịu, hoàn trả cho ông Trần Văn U tiền tạm ứng án phí đã nộp 650.000 đồng (sáu trăm năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu

tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002842 ngày 27/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

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, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND huyện Thạnh Trị;
- Chi Cục THADS huyện Thạnh Trị;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Trần Thị Thanh Mai