TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CP** TỈNH A GIAG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 181/2021/DS-ST
Ngày: 22-6-2021
"V/v trAh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất; Hợp đồng thuê đất; Hợp đồng vay tài sản"

NHÂN DAH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CP, TỈNH A GIAG

- ***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm, gồm có:***
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Mỹ

Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Đoàn Văn Hiển;
2. Bà Nguyễn Thị Thu Sương.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Ngô Thái Trân là thư ký Tòa án nhân dân huyện CP, tỉnh A GiAg.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện CP tham gia phiên tòa:*** Bà Lê Thị Kim TrAg - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 6 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện CP xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 45/2021/TLST-DS ngày 09 tháng 3 năm 2021 về trAh chấp "Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất' Hợp đồng thuê đất; Hợp đồng vay tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 156/2021/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 5 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:
1. Ông Nguyễn Hồng H, sinh năm 1983;
2. Bà Nguyễn Thị Diễm A, sinh năm 1982.
Cùng trú tại: Ấp Bình Qu, xã Bình Ph, huyện CP, tỉnh A GiAg.
- *Bị đơn*:

1. Ông Mai Văn L, sinh năm 1973;

2. Bà Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1975.

Cùng trú tại: Ấp Bình Qu, xã Bình Ph, huyện CP, tỉnh A GiAg.

Ông H, bà A, ông L có mặt tại phiên tòa; bà Nh vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 14 tháng 01 năm 2021, ông Nguyễn Hồng H, bà Nguyễn Thị Diễm A trình bày: Ngày 29/10/2016 có nhận cố đất của ông Mai Văn L, bà Nguyễn Thị Nh diện tích đất 06 công tầm cắt đất nông nghiệp tọa lạc tại ấp Bình Quới, xã Bình Ph, huyện CP, tỉnh A GiAg với số tiền cố đất là 120.000.000đ, thời hạn cố là 03 năm, có làm giấy tay cố đất. Sau khi cố thì ông H, bà A cho ông L, bà Nh thuê lại toàn bộ diện tích đất này với giá 27.000.000đ/năm, trả tiền thuê đất hằng năm, riêng năm 2021 chưa trả tiền thuê đất. Đến tháng 10/2017, ông L, bà Nh thương lượng với ông H, bà A nâng tiền cố đất thêm 40.000.000đ, ông H, bà A đồng ý và giao thêm 40.000.000đ tiền cố đất cho ông L, bà Nh. Đến nay đã hết thời hạn cố đất đã nhiều lần yêu cầu ông L, bà Nh chuộc lại đất nH ông L, bà Nh cứ hẹn. Ngoài ra, ngày 19/9/2019 (âl) ông H, bà A có cho ông L, bà Nh vay số tiền 200.000.000đ, lãi suất 3%/tháng, có làm biên nhận nợ, sau khi vay ông L, bà Nh có đóng lãi được 02 lần với số tiền 11.000.000đ và ngưng đến nay.

Nay ông H, bà A yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố theo giấy tay cầm cố ngày 29/10/2016 vô hiệu, yêu cầu ông L, bà Nh trả lại tiền cố đất là 160.000.000đ (Một trăm sáu mươi triệu đồng), trả tiền thuê đất của năm 2021 do chưa hết năm nên yêu cầu trả 13.500.000đ và yêu cầu tiếp tục trả tiền thuê đến khi giải quyết xong vụ án, tiền vay 200.000.000đ và tiền lãi từ ngày 28/01/2020 (âl) theo quy định của pháp luật cho đến khi giải quyết xong vụ án.

Chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phô tô tờ cố đất viết tay ngày 29/10/2016; biên nhận vay tiền ngày 19/9/2019.

Bị đơn ông Mai Văn L trình bày: Thống nhất về việc cố đất như ông H, bà A Trình bày, về tiền thuê đất có trả hàng năm cho ông H, bà A, riêng năm 2021 thì chưa trả tiền thuê đất. Đối với tiền vay, thì có vay của ông H, bà L nhiều lần tổng cộng là 160.000.000đ, lãi suất 3%/tháng, đến ngày 19/9/2019 ông H, bà A tính lãi gộp chung với vốn là 200.000.000đ nên viết biên nhận 200.000.000đ. Nay đồng ý tuyên bố hợp đồng cầm cố vô hiệu, đồng ý trả tiền cố đất là 160.000.000đ; tiền thuê đất năm 2021 đến nay là 13.500.000đ sau này có phát sinh thêm thì trả thêm; về tiền

vay thì đồng ý trả vốn là 160.000.000đ, lãi theo quy định của pháp luật, không đồng ý trả 200.000.000đ vì trong đó có lãi suất. Bị đơn không có cung cấp chứng cứ.

Tại phiên tòa:

Ông H, bà L yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố đất theo giấy tay cầm cố ngày 29/10/2016 giữ vợ chồng ông với ông L, bà Nh là vô hiệu; yêu cầu bị đơn trả tiền thuê đất của năm 2021 đến nay là 13.500.000đ; yêu cầu bị đơn trả tiền vay 200.000.000đ và yêu cầu tính lãi theo quy định của pháp luật từ ngày vay 19/9/2019 đến khi xét xử, trong đó trừ lại tiền lãi đã nhận 11.000.000đ.

Ông L đồng ý tuyên bố hợp đồng cầm cố vô hiệu đồng ý trả lại tiền cố đất 160.000.000đ; đồng ý trả tiền thuê đất 13.500.000đ; về tiền vay do ông L không có chứng cứ nên đồng ý tiền vay là 200.000.000đ và tiền lãi như nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên, do ông H đAg trAh chấp nên một cửa không ký hồ sơ thế chấp không vay ngân hàng được, nếu ông H đồng ý rút đơn để ông L vay ngân hàng được thì sẽ trả cho ông H tiền cố đất 160.000.000đ và tiền thuê đất 13.500.000đ, còn tiền vay thì ông L xin trả dần.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện CP phát biểu quA điểm:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và nguyên đơn đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hồng H, bà Nguyễn Thị Diễm A với ông Mai Văn L, bà Nguyễn Thị Nh là vô hiệu, buộc ông L, bà Nh trả cho ông H, bà A số tiền cố đất 160.000.000đ, do đất sau khi cố ông H, bà A cho ông L, bà Nh thuê lại nên đề nghị không buộc ông H, bà A phải trả lại đất. Về tiền thuê đất, tại phiên tòa nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu đối với số tiền 13.500.000đ do chưa phát sinh nghĩa vụ nên đề nghị đình chỉ đối với một phần yêu cầu này, buộc ông L, bà Nh trả tiền thuê đất đến thời điểm xét xử là 13.500.000đ. Đối với tiền vay đề nghị buộc ông L, bà Nh trả cho ông H, bà A số tiền 200.000.000đ, tính lãi suất theo quy định của pháp luật từ ngày vay là ngày 19/9/2019 đến ngày xét xử, trong đó khấu trừ số tiền lãi 11.000.000đ ông H, bà A đã nhận của ông L, bà Nh.

- Về án phí: Đề nghị Hội đồng xét xử tính theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về thẩm quyền giải quyết và quA hệ pháp luật: Bị đơn ông Mai Văn L, bà Nguyễn Thị Nh có địa chỉ thường trú tại xã Bình Ph, huyện CP, tỉnh A GiAg. Nguyên đơn khởi kiện, Tòa án nhân dân huyện CP thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. TrAh chấp giữa các đương sự trong vụ án là hợp đồng cầm cố đất nông nghiệp, hợp đồng thuê đất, hợp đồng vay tài sản đây là trAh chấp hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về việc vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: Bị đơn bà Nguyễn Thị Nh đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nH vắng mặt không có lý do chính đáng, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất: Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ông L, bà Nh đều thừa nhận có thỏa thuận hợp đồng cố đất theo giấy tay ngày 29/10/2016, theo đó ông L, bà Nh cố cho ông H, bà A diện tích đất 06 công tầm cắt đất nông nghiệp tọa lạc tại xã Bình Ph với số tiền 120.000.000đ, thời hạn cố là 03 năm, sau đó đến tháng 10/2017 hai bên thỏa thuận tăng tiền cố đất thêm 40.000.000đ, bị đơn đã nhận 02 lần tiền cố đất là 160.000.000đ. Theo quy định tại Điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013 và quy định của pháp luật về đất đai thì người sử dụng đất không có quyền cầm cố quyền sử dụng đất, nên giao dịch cầm cố đất giữa ông Nguyễn Hồng H, bà Nguyễn Thị Diễm A với ông Mai Văn L, bà Nguyễn Thị Nh là trái với quy định của pháp luật. Do đó, căn cứ Điều 122, 123, 131 Bộ luật dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử xác định hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo giấy tay ngày 29/10/2016 giữa các đương sự là vô hiệu.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015, giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ của các bên kể từ khi xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng bA đầu, giao trả cho nhau những gì đã nhận. Đối với giao dịch của các đương sự chỉ phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với số tiền 160.000.000đ ông L, bà Nh đã nhận của ông H, bà A. Quá trình giải quyết vụ án, ông L, bà Nh đồng ý trả lại tiền cố đất cho ông H, bà A số tiền 160.000.000đ. Do đất cầm cố ông H, bà A cho ông L, bà Nh thuê lại và hiện ông L, bà Nh đAg quản lý cAh tác nên không buộc ông H, bà A phải trả lại đất cầm cố.

[2.2] Đối với hợp đồng thuê đất: Nguyên đơn và bị đơn thống nhất diện tích đất nhận cầm cố cho bị đơn thuê lại 06 công tầm cắt với số tiền là 27.000.000đ/năm. Năm 2021 bị đơn chưa trả tiền thuê đất. Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền thuê đất đến ngày xét xử là 13.500.000đ , xin rút lại một phần yêu cầu đối với số tiền thuê đất 13.500.000đ do chưa phát sinh nghĩa vụ. Bị đơn ông L xác nhận còn nợ tiền thuê đất của năm 2021, đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn trả tiền thuê đất đến nay là 13.500.000đ, khi nào phát sinh thêm thì trả thêm. Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn đối với số tiền 13.500.000đ và đình chỉ một phần yêu cầu đối với số tiền thuê đất 13.500.000đ do chưa phát sinh nghĩa vụ.

[2.3] Đối với hợp đồng vay tài sản: Tại phiên tòa, bị đơn ông L xác nhận còn nợ tiền vay của ông H, bà A số tiền 200.000.000đ. Tuy nhiên, ông L xin trả dần, không được ông H, bà A đồng ý, yêu cầu này không và không thuộc thẩm quyền của Hội đồng xét xử, nên các đương sự sẽ thỏa thuận tại Cơ quA thi hành án dân sự.

Về lãi suất tiền vay: Nguyên đơn và bị đơn xác định lãi suất thỏa thuận khi cho vay là 3%/tháng, từ khi vay đến nay bị đơn trả lãi cho nguyên đơn được 11.000.000đ . Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu tính lãi từ ngày 19/9/2019 (âl) đến ngày xét xử, lãi theo quy định của pháp luật. Theo quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định *"1. Lãi suất vay do các bên thỏa thuận. Trường hợp các bên có thỏa thuận về lãi suất thì lãi suất theo thỏa thuận không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền vay, trừ trường hợp luật khác có liên quA quy định khác. Căn cứ tình hình thực tế và theo đề xuất của Chính phủ, Ủy bA thường vụ Quốc hội quyết định điều chỉnh mức lãi suất nói trên và báo cáo Quốc hội tại kỳ họp gần nhất. Trường hợp lãi suất theo thỏa thuận vượt quá lãi suất giới hạn được quy định tại khoản này thì mức lãi suất vượt quá không có hiệu lực"*.

Xét, thỏa thuận lãi suất 3%/tháng trong giấy nhận nợ ngày 19/9/2019 (âl) là vượt quy định nên căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đều chỉnh lại lãi suất là 20%/năm. Số tiền lãi tính từ ngày 19/9/2019 (âl) nhằm ngày 17/10/2019 đến ngày xét xử 22/6/2021 như sau:

200.000.000đ x 20%/năm x 20 tháng 05 ngày = 67.215.500đ.

Nguyên đơn và bị đơn đồng ý khấu trừ tiền lãi đã đóng 11.000.000đ nên số tiền lãi còn lại là 67.215.500đ – 11.000.000đ = 56.215.500đ.

[3] Về án phí: Ông L, bà Nh phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Ông H, bà A được nhận lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện CP.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 26; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 266; Điều 271; Điều 273; Điều 278 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 117; Điều 122; Điều 463; Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015;

- Điều 166; Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

- Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[1] Về hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hồng H, bà Nguyễn Thị Diễm A đối với bị đơn ông Mai Văn L, bà Nguyễn Thị Nh về việc cầm cố quyền sử dụng đất

Tuyên bố Hợp đồng cố đất theo giấy tay cố đất ngày 29/10/2016 giữa ông Nguyễn Hồng H, bà Nguyễn Thị Diễm A với ông Mai Văn L, bà Nguyễn Thị Nh là vô hiệu.

- Buộc ông Mai Văn L, bà Nguyễn Thị Nh có trách nhiệm liên đới trả lại cho Nguyễn Hồng H, bà Nguyễn Thị Diễm A số tiền cố đất 160.000.000đ (Một trăm sáu mươi triệu đồng).

[2] Về hợp đồng thuê đất:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hồng H, bà Nguyễn Thị Diễm A đối với bị đơn ông Mai Văn L, bà Nguyễn Thị Nh về hợp đồng thuê đất.

- Buộc ông Mai Văn L, bà Nguyễn Thị Nh có trách nhiệm liên đới trả lại cho Nguyễn Hồng H, bà Nguyễn Thị Diễm A số tiền thuê đất 13.500.000đ (Mười ba triệu năm trăm nghìn đồng).

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hồng H, bà Nguyễn Thị Diễm A đối với bị đơn ông Mai Văn L, bà Nguyễn Thị Nh đối với số tiền thuê đất 13.500.000đ (Mười ba triệu năm trăm nghìn đồng).

[3] Về hợp đồng vay tài sản:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hồng H, bà Nguyễn Thị Diễm A đối với bị đơn ông Mai Văn L, bà Nguyễn Thị Nh về hợp đồng vay tài sản.

- Buộc ông Mai Văn L, bà Nguyễn Thị Nh có trách nhiệm liên đới trả lại cho Nguyễn Hồng H, bà Nguyễn Thị Diễm A số tiền vay vốn 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng), tiền lãi 56.215.500đ (Năm mươi sáu triệu hai trăm mười lăm nghìn năm trăm đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quA 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 án 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 Bộ luật dân sự 2015.

[4] Về án phí:

- Ông Mai Văn L, bà Nguyễn Thị Nh cùng phải chịu 21.188.620đ (Hai mươi mốt triệu một trăm tám mươi tám nghìn sáu trăm hai mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm

- Ông Nguyễn Hồng H, bà Nguyễn Thị Diễm A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông H, bà A được nhận lại số tiền 16.720.000đ (Mười sáu triệu bảy trăm hai mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008734 ngày 09/3/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện CP.

- Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

Trong 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 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:
- TAT A GiAg;
- THA huyện CP;
- VKSND huyện CP;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Ngọc Mỹ