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

Bản án số: 160/2021/DS-ST
Ngày: 08/6/2021
"V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất,hợp đồng thuê đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CP, TỈNH AN GIANG

THnh phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có :

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Mỹ

Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Nguyễn Văn Giữ;
2. Ông Đoàn Văn Hiển.

Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thái Trân là Thư ký Tòa án nhân dân huyện CP, tỉnh An Giang.

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

Ngày 08 tháng 6 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện CP xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 42/2021/TLST – DS ngày 04 tháng 3 năm 2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 161/2021/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 5 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:
1. Ông Nguyễn Văn Ng, sinh năm 1986.
2. Bà Huỳnh Thị Thanh T, sinh năm 1984.
Cùng trú tại ấp Bình Qu, xã Bình Ph, huyện CP, tỉnh An Giang.

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1966. Trú tại ấp Bình L, xã Bình Ch, huyện CP, tỉnh An Giang.

Ông Ng, bà T, bà H có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 28/12/2020 và trong quá trình tố tụng nguyên đơn ông Nguyễn Văn Ng, bà Huỳnh Thị Thanh T trình bày: Do quen biết nên ngày 28/9/2019, ông Ng, bà T và bà H có thỏa thuận là bà H cố cho ông Ng, bà T diện tích đất nông nghiệp 06 công tầm cắt tọa lạc tại xã Bình Ch, huyện CP, tỉnh An Giang với số tiền là 240.000.000đ, có làm giấy tay cố đất, thời hạn cố là 01 năm từ ngày 28/9/2019 đến ngày 28/9/2020. Đồng thời, ông Ng, bà T thỏa thuận cho bà H thuê lại toàn bộ diện tích đất đã cố của bà H với số tiền thuê là 30.000.000đ/năm/06 công tầm cắt đất. Bà H đã trả tiền thuê đất được 01 năm (đến tháng 9/2020), đến năm 2021 bà H trả tiền thuê được 6.000.000đ (trả 02 lần mỗi lần 3.000.000đ), còn lại 24.000.000đ tiền thuê đất của năm 2021 chưa trả. Ông Ng, bà T yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo giấy tay cầm cố ngày 28/9/2019 là vô hiệu, yêu cầu bà H trả lại tiền cố đất là 240.000.000đ và tiền thuê đất còn lại là 24.000.000đ.

Chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phô tô giấy tay cố đất đề ngà 28/9/2019.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày: Bà H không có cố đất diện tích như ông Ng, bà T trình bày. Ngày 28/9/2019, bà H vay của ông Ng, bà T số tiền 240.000.000đ, tuy nhiên T nói Ng không cho vay, để giúp bà H thì bà H phải nói với ông Ng là cố 06 công đất cho Ng thì ông Ng mới giao tiền, nên hai bên mới viết giấy tay là cố đất đề ngày 28/9/2019 (do con bà H viết) và bà H, ông Ng, bà T cùng ký tên. Bà H và bà T thỏa thuận cho vay lãi suất là 30.000.000đ/năm và ghi vào giấy cố đất là cho chủ đất thuê lại 30.000.000đ/năm/06 công tầm cắt đất. Sau khi giao tiền thì bà H có đóng lãi cho ông Ng, bà T 30.000.000đ của năm đầu tiền. Sau đó đến năm 2021, bà H có đóng lãi cho bà T 02 lần mỗi lần 3.000.000đ, khoảng hơn 10 ngày sau bà H có trả lãi cho bà T thêm 24.000.000đ, tổng cộng bà H đã trả lãi cho bà T 02 năm là 60.000.000đ (từ 28/9/2019 đến 28/9/2021), các lần trả lãi đều giao trực tiếp bà T, không có làm biên nhận nên bà H không có chứng cứ chứng minh. Nay do hoàn cảnh khó khăn, hay đau bệnh nên xin trả dần mỗi tháng 2.000.000đ, xin lãi suất.

Tại phiên tòa:

Ông Ng, bà T yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo giấy tay cầm cố ngày 28/9/2019 là vô hiệu, yêu cầu bà H trả lại tiền cố đất là 240.000.000đ. Đối với tiền thuê đất đến tháng 9/2021 mới đủ 01 năm, do chưa phát sinh nên xin rút lại một phần tiền thuê đất, yêu cầu trả tiền thuê đến ngày xét

xử là 2 vụ lúa là 20.000.000đ, đã nhận 6.000.000đ, nên yêu cầu bà H trả tiền thuê đất còn lại là 14.000.000đ.

Bà H xin trả dần, có tiền bao nhiêu sẽ trả bấy nhiêu.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện CP phát biểu ý kiến:*

+ 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: Qua xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả xét hỏi và tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhân một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo giấy tay cố đất ngày 28/9/2019 là vô hiệu, buộc bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn Ng, bà Huỳnh Thị Thanh T số tiền cố đất 240.000.000đ. Đối với tiền thuê đất, tại phiên tòa nguyên đơn đã tự nguyện rút lại một phần với số tiên 10.000.000đ do chưa phát sinh nghĩa vụ, buộc bà H trả cho nguyên đơn số tiền thuê đất là 14.000.000đ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 quan hệ pháp luật: Bị đơn bà Nguyễn Thị H có địa chỉ thường trú tại ấp Bình Lộc, xã Bình Ch, huyện CP, tỉnh An Giang. 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. Tranh chấp giữa các đương sự trong vụ án là hợp đồng cầm cố đất nông nghiệp và hợp đồng thuê đất, đây là tranh chấp hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án:

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

Ông Ng, bà T và bà H xác lập hợp đồng cầm cố bằng văn bản là giấy tay cố đất đề ngày 28/9/2019, diện tích cố ghi trong văn bản thoản thuận là 06 công tầm cắt đất nông nghiệp tọa lạc tại xã Bình Ch, huyện CP, với số tiền cố là 240.000.000đ, thời hạn là 01 năm từ ngày 28/9/2019 đến 28/9/2020. Bà H cho rằng đây là số tiền bà vay của nguyên đơn, do ông Ng từ trước giờ không cho vay nên thoản thuận với bà T (vợ ông Ng) nói với ông Ng là cố đất thì ông Ng mới giao tiền, do cần tiền nên bà đã làm giấy cố đất với ông Ng. Lời khai của bà H

không được nguyên đơn chấp nhận và bà H cũng không có chứng cứ chứng minh cho việc khai nại của bà. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở.

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 Ng, bà T với bà H 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 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 ban 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 240.000.000đ bà H đã nhận của ông Ng, bà T và diện tích đất 06 công tầm cắt ông Ng, bà T đã nhận cầm cố của bà H đã cho bà H thuê lại. Bà H có nghĩa vụ trả cho ông Ng, bà T số tiền cố đất 240.000.000đ, ông Ng, bà T không phải trả lại diện tích đất đã nhận cầm cố của bà H do đất này đã cho bà H thuê lại.

[2.2] Về hợp đồng thuê đất:

Khi cố đất hai bên có thỏa thuận đất cố sẽ cho chủ đất thuê lại (ghi trong giấy tay cố đất) với số tiền 30.000.000đ/năm. Năm 2020 đã trả đủ, năm 2021 trả được 02 lần mỗi lần 3.000.000đ. Bị đơn cho rằng thỏa thuận thuê đất là thỏa thuận lãi suất 30.000.000đ/năm, đã trả cho bà T được 02 lần mỗi lần là 3.000.000đ và một là là 24.000.000đ là không có cơ sở do nguyên đơn không thừa nhận và bị đơn cũng không có chứng cứ chứng minh. Tại phiên tòa, nguyên đơn xin rút lại một phần yêu cầu đối với số tiền thuê đất là 10.000.000đ do chưa phát sinh vì hiện phát sinh 02 vụ lúa tiền thuê 02 vụ là 20.000.000đ, đã nhận trước được 6.000.000đ, nên còn lại là 14.000.000đ yêu cầu bà H trả. Còn vụ thứ 3 đến tháng 9/2021 mới phát sinh nên chưa yêu cầu. Xét, đây là sự tự nguyện của đương sự không trái với pháp luật, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ một phần đối với yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn bà H có nghĩa vụ trả ông Ng, bà T số tiền thuê đất 14.000.000đ.

[3] Về án phí: Bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật;

Ông Ng, bà T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 27; Điều 35; Điều 147; Điều 244; Điều 266; Điều 271; Điều 273 và Điều 278 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Điều 117; Điều 122; Điều 131; Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

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

- Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn Ng, bà Huỳnh Thị Thanh T.

Tuyên bố Hợp đồng cầm cố đất theo giấy tay cầm cố ngày 28/9/2019 giữa ông Nguyễn Văn Ng, bà Huỳnh Thị Thanh T với bà Nguyễn Thị H là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn Ng, bà Huỳnh Thị Thanh T số tiền cố đất 240.000.000đ (Hai trăm bốn mươi triệu đồng) và 14.000.000đ (Mười bốn triệu đồng) tiền thuê đất.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Ng, bà Huỳnh Thị Thanh T đối với số tiền thuê đất 10.000.000đ (Mười triệu đồng) do chưa phát sinh nghĩa vụ.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan Thi Hnh án có quyền chủ động ra quyết định thi Hnh án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi Hnh án của người được thi Hnh án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi Hnh án) cho đến khi thi Hnh án xong tất cả các khoản tiền, Hng tháng bên phải thi Hnh án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi Hnh án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

- Về án phí:

Bà Nguyễn Thị H phải chịu 12.700.000đ (Mười hai triệu bảy trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn Ng, bà Huỳnh Thị Thanh T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Ng, bà Huỳnh Thị Thanh T số tiền 6.758.000đ (Sáu triệu bảy trăm năm mươi tám nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008725 ngày 04/3/2021 tại Chi cục Thi Hnh án dân sự huyện CP.

- 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.

Trong trường hợp bản án được thi Hnh theo qui định tại Điều 2 Luật thi Hnh án dân sự thì người được thi Hnh án dân sự, người phải thi Hnh án dân sự có quyền thoả thuận thi Hnh án, quyền yêu cầu thi Hnh án, tự nguyện thi Hnh án hoặc bị cưỡng chế thi Hnh án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi Hnh án dân sự; thời hiệu thi Hnh án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi Hnh án dân sự.

THNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Thị Ngọc Mỹ