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

Bản án số: 55/2019/DS-ST
Ngày: 18 - 11 - 2019
V/v: "*Tranh chấp dân sự về Hợp đồng cố đất; Hợp đồng thuê đất; Hợp đồng vay tài sản*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN T, TỈNH A

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: ông Trần Văn H

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thành P.

2. Bà Dương Triết M.

- ***Thư ký phiên toà*:** bà Đặng Huỳnh H - Thư ký Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh A .

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T tham gia phiên tòa:*** bà Phan Thị D - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh A xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 81/2017/TLST-DS ngày 28 tháng 4 năm 2017 về việc: "*Tranh chấp dân sự về Hợp đồng cố đất; Hợp đồng thuê đất và Hợp đồng vay tài sản*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 249/2019/QĐXX-DS ngày 10/10/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 178/2019/QĐST-DS ngày 28/10/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1951; (có mặt).

Địa chỉ: số 175, ấp S, xã V , huyện T, tỉnh A.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn H , sinh năm 1974; (vắng mặt).

Bà Lê Thị N, sinh năm 1978; (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: tổ 6, ấp S, xã V , huyện T, tỉnh A.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: ông Nguyễn Văn N , sinh năm 1965; (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã M, huyện T, tỉnh A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 12/4/2017, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Huỳnh Thị H trình bày:

Vào ngày 16/8/2014 âm lịch, vợ chồng ông Nguyễn Văn H , bà Lê Thị N có cố cho bà H 21.000m^2 đất ruộng, tọa lạc tại ấp T, xã M , huyện T, tỉnh A với số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng). Thời hạn từ vụ Thu đông năm 2014 đến vụ Hè thu năm 2015 (03 vụ: Thu đông năm 2014 + Đông xuân năm 2014 + Hè thu năm 2015). Khi cố đất, hai bên có làm Tờ thỏa thuận về việc cố đất do bà H và vợ chồng ông H , bà Ng cùng ký tên.

Cùng ngày 16/8/2014 âm lịch, vợ chồng ông H , bà Ngthuê (mướn) lại toàn bộ diện tích đất 21.000m^2 để canh tác. Số tiền mướn đất là 70.000.000 đồng/năm. Thời hạn mướn đất là 01 năm.

Và cùng ngày 16/8/2014 âm lịch, vợ chồng ông H , bà Ngcó vay của bà H 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng). Thỏa thuận lãi suất vay 3%/tháng, thời hạn vay đến xong lúa vụ 03 năm 2014 mới thanh toán. Mục đích vay là để sinh hoạt chung trong gia đình.

Hết thời hạn cố đất, thuê đất và thời hạn vay tiền thì bà H yêu cầu vợ chồng ông H, bà Ng thực hiện nghĩa vụ trả tiền nhưng vợ chồng ông, bà cứ hứa hẹn mà không thực hiện. Do vậy, bà H gửi đơn đến Ban ấp S, xã V để yêu cầu giải quyết nhưng vợ chồng ông H , bà Ng đều vắng mặt.

Nay bà H xác định lại yêu cầu khởi kiện: chỉ yêu cầu ông Nguyễn Văn H , bà Lê Thị N phải trả tiền cố đất là 300.000.000 đồng, tiền thuê đất là 70.000.000 đồng và tiền vay là 20.000.000 đồng. Như vậy, tổng số là 390.000.000 đồng. Bà H rút lại yêu cầu khởi kiện ông H , bà Ng trả tiền thuê đất (năm 2016) là 70.000.000 đồng; rút lại yêu cầu khởi kiện ông H , bà Ng trả tiền lãi 19.000.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị N vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và không có văn bản trình bày ý kiến.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N vắng mặt và cũng không có văn bản trình bày ý kiến.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện T phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, của các đương sự và ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Thẩm phán chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự; xác định đúng quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết; tiến hành thu thập chứng cứ, tổ chức hòa giải, thực hiện tống đạt, niêm yết các văn bản tố tụng và chuyển hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng quy định pháp luật. Hội đồng xét xử và Thư ký đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về xét xử sơ thẩm vụ án. Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng. Riêng bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị N và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng

vắng mặt tại các phiên họp, phiên hòa giải và tại các phiên tòa, không lý do nên đã từ bỏ quyền của mình.

Về ý kiến về việc giải quyết vụ án: căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 167 của Luật đất đai năm 2013; Điều 471, Điều 474 Bộ luật dân sự năm 2005:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: buộc bị đơn ông Nguyễn Văn H , bà Lê Thị N có nghĩa vụ trả cho bà Huỳnh Thị H số tiền 390.000.000 đồng;

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị H về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn H , bà Lê Thị N trả lại tiền thuê đất là 70.000.000 đồng và tiền lãi 19.000.000 đồng.

Án phí do bị đơn ông Nguyễn Văn H , bà Lê Thị N chịu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự, quy định tại Điều 126 của Bộ luật tố tụng dân sự; bị đơn có địa chỉ cư trú tại địa bàn huyện T nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Ttheo quy định tại Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: bị đơn ông Nguyễn Văn H , bà Lê Thị N và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai, không có lý do; căn cứ vào khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[3] Về nội dung:

[3.1] Xét thấy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại tiền cố đất, thấy rằng: giao dịch cố đất giữa bà Huỳnh Thị H với ông Nguyễn Văn H , bà Lê Thị N thực tế có xảy ra được thể hiện tại "Tờ thỏa thuận về việc cố đất" lập ngày 16/8/2014. Ông H , bà Ng cố cho bà H 21.000m^2 đất tọa lạc tại ấp T, xã M , huyện T, tỉnh A với số tiền là 300.000.000 đồng, đến vụ hè thu năm 2015 hết hạn cố đất.

Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ vào Điều 167 của Luật đất đai năm 2013 quy định về quyền của người sử dụng đất như: chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất; không quy định cá nhân có quyền cầm cố quyền sử dụng đất. Do đó, hợp đồng cầm cố đất giữa bà H với ông H , bà Ngbị vô hiệu và hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu được giải quyết theo Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015: *"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;…"*. Do đó, bà H yêu cầu ông H , bà Ng trả lại tiền cố đất 300.000.000 đồng là có căn cứ nên được chấp nhận.

[3.2] Xét, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại tiền thuê đất, thấy rằng: sau khi cố đất cho bà H thì ông H , bà Ngthuê lại toàn bộ 21.000m^2 đất đã cố. Hai bên có lập "Tờ thỏa thuận về việc cho mướn đất" ngày 16/8/2014 với số tiền thuê đất là 70.000.000 đồng/năm, đến vụ hè thu năm 2015 hết hạn thuê.

Xét thấy, tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định: *"Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính"*. Do hợp đồng thuê đất giữa bà H với ông H, bà Ng không đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai là vi phạm pháp luật về đất đai nên hợp đồng bị vô hiệu. Tại đơn khởi kiện, bà H yêu cầu ông H , bà Ng trả lại số tiền thuê đất năm 2015 là 70.000.000 đồng và tiền thuê đất năm 2016 là 70.000.000 đồng; tổng số là 140.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, bà H yêu cầu ông H , bà Ng trả thêm tiền thuê đất của năm 2017 là 70.000.000 đồng là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Tuy nhiên, bà H xin rút lại yêu cầu này nên Hội đồng xét xử không xét đến.

Tại phiên tòa, bà H chỉ yêu cầu bị đơn trả tiền thuê đất theo hợp đồng là 70.000.000 đồng; rút lại yêu cầu bị đơn trả số tiền thuê đất năm 2016 là 70.000.000 đồng. Xét, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn và phù hợp với pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn đối với số tiền 70.000.000 đồng. Do hợp đồng thuê đất vô hiệu nên cần xử lý hậu quả của hợp đồng, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 70.000.000 đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[3.3] Về hiện trạng diện tích đất cầm cố: quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ diện tích đất cầm cố, xác định đất này do ông Nguyễn Văn N quản lý, sử dụng. Bà H không tranh chấp đối với ông Nguyễn Văn N .

Tòa án đưa ông Nguyễn Văn N vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan; đồng thời triệu tập hợp lệ ông N để ghi nhận ý kiến, yêu cầu của ông trong vụ án này. Tuy nhiên, ông N từ chối nhận các văn bản tố tụng và vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, không lý do; ông cũng không gửi đến Tòa án văn bản nêu ý kiến, yêu cầu của mình. Do vậy, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, trường hợp có tranh chấp các đương sự có quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

[3.4] Xét hợp đồng vay tài sản thấy rằng, bà H căn cứ vào biên nhận tiền ngày 16/8/2014 để yêu cầu bị đơn ông H , bà Ng trả số tiền vay là 20.000.000 đồng. Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng đều vắng mặt, không lý do và cũng không có văn bản phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét thấy, hợp đồng vay tiền giữa nguyên đơn và bị đơn thực tế có xảy ra, được thể hiện bằng biên nhận tiền ngày 16/8/2014; hợp đồng giao kết trên cơ sở tự nguyện, phù hợp với pháp luật nên có giá trị pháp lý. Do ông H , bà Ng vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nên bà H khởi kiện yêu cầu ông H, bà Ng trả cho bà H số tiền 20.000.000 đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 471, Điều 474 của Bộ luật dân

sự năm 2005 nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Do đó, buộc ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị N có nghĩa vụ trả cho bà H số tiền vay là 20.000.000 đồng. Tại phiên tòa, bà H rút lại yêu cầu bị đơn trả tiền lãi 19.000.000 đồng. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn đòi bị đơn trả số tiền lãi 19.000.000 đồng.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị H tranh chấp hợp đồng cố đất, hợp đồng thuê đất và hợp đồng vay tài sản đối với bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị N. Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn H , bà Lê Thị N có nghĩa vụ trả cho bà Huỳnh Thị H tiền cố đất (300.000.000 đồng), tiền thuê đất (70.000.000 đồng) và tiền vay (20.000.000 đồng); tổng số là 390.000.000 đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: do ông H, bà Ng bị buộc trả tiền cho nguyên đơn nên phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Bà Huỳnh Thị H không phải chịu án phí nên được nhận lại tiền tạm ứng án phí.

[5] Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.220.000 đồng, nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền này. Lẽ ra, yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí này. Tuy nhiên, tại phiên tòa nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Do đó, Hội đồng xét xử công nhận sự tự nguyên của nguyên đơn chịu chi phí tố tụng là 1.220.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 471, Điều 474 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 2 Điều 227, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 nguyên đơn bà Huỳnh Thị H tranh chấp hợp đồng cố đất, hợp đồng thuê đất và hợp đồng vay tài sản đối với bị đơn ông Nguyễn Văn H , bà Lê Thị N.

Tuyên bố: Hợp đồng cố đất ngày 16/8/2014 và Hợp đồng thuê (mướn) đất ngày 16/8/2014 giữa bà Huỳnh Thị H với ông Nguyễn Văn H , bà Lê Thị N vô hiệu.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn H , bà Lê Thị N có nghĩa vụ trả cho bà Huỳnh Thị H số tiền 390.000.000 đồng (ba trăm chín mươi triệu đồng).

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị H về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn H , bà Lê Thị N trả lại tiền thuê đất 70.000.000 đồng và lãi suất của khoản tiền vay là 19.000.000 đồng.

4. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thi hành khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn H , bà Lê Thị N phải chịu 19.500.000 đồng (mười chín triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Huỳnh Thị H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 11.580.000 đồng (mười một triệu năm trăm tám mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003176 ngày 28/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh A.

6. Về chi phí tố tụng: công nhận sự tự nguyện của bà Huỳnh Thị H chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.220.000 đồng (một triệu hai trăm hai mươi nghìn đồng), (bà H đã nộp xong).

7. Về quyền kháng cáo: 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 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 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 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 A;
- VKSND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự (Để thi hành);
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Văn H