

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LONG MỸ
TỈNH HẬU GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 31/2021/DS-ST
Ngày: 28 - 9 - 2021
V/v: Tranh chấp hợp đồng cầm cố
và thuê quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG MỸ, TỈNH HẬU GIANG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Thừa

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lam Minh Tâm
2. Ông Lê Minh Thật

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Thảo là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa: Ông Mạch Văn Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 179/2020/TLST-DS ngày 27 tháng 11 năm 2020, về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố và thuê quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 78/2021/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 9 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Văn P

Cư trú tại: Ấp LB, xã P, thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Phú L
2. Bà Nguyễn Thị Mỹ D

Cùng cư trú tại: Ấp R, xã H, huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Trần Thị T

Cư trú tại: Ấp LB, xã P, thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị T: Ông Phạm Văn P; cư trú tại: Ấp LB, xã P, thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Sơn Văn T

Cư trú tại: Ấp R, xã H, huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

2. Ông Huỳnh Thanh H

Cư trú tại: Ấp R, xã H, huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

Nguyên đơn; bị đơn; người làm chứng vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Phạm Văn P đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị T trình bày:

Ngày 15/11/2010 vợ chồng ông có nhận cổ đất của vợ chồng ông Nguyễn Phú L, bà Nguyễn Thị Mỹ D phần đất 05 công tầm 3m với giá 50.000.000đ, thời hạn cổ 05 năm, hết thời hạn không chuộc lại thì tiếp tục cổ. Sau khi nhận cổ đất ông không canh tác mà cho ông L, bà D thuê lại với giá 400kg lúa khô cho 01 công/năm, 05 công bằng 02 tấn/năm. Hai bên có làm tờ cổ đất, trong đó có ghi giao cho ông 01 bằng khoán tức giấy chứng nhận quyền sử đất tên Nguyễn Phú L, nhưng thực tế ông L chưa giao cho ông giữ. Khi làm tờ cổ đất có anh rể của ông L là ông Huỳnh Thanh H ký tên chứng kiến. Ông đã giao đủ cho ông L, bà D số tiền 50.000.000đ; ông L, bà D có trả số lúa thuê đất cho ông đến năm 2013 là 06 tấn rồi ngưng từ năm 2014 cho đến nay không trả nữa. Ông nhiều lần yêu cầu ông L, bà D tiếp tục trả lúa thuê đất nhưng ông bà chỉ hứa hẹn mà không trả. Sau đó, ông có gặp trực tiếp vợ chồng ông L để đòi số lúa thuê đất thì ông L, bà D có viết biên nhận quy ra tiền là còn nợ ông 100.000.000đ tiền thuê đất; hứa ngày 20/3/2020 âm lịch sẽ trả cho ông 30.000.000đ, mừng 05/5/2020 âm lịch trả tiếp 20.000.000đ, còn lại 50.000.000đ sẽ trả hàng tháng là 3.000.000đ cho đến hết nợ. Tuy nhiên, đến nay ông L, bà D vẫn không trả tiền thuê đất cho ông. Nay ông chỉ yêu cầu ông Nguyễn Phú L, bà Nguyễn Thị Mỹ D trả số tiền thuê đất còn nợ tính bằng tiền là 60.000.000đ (tương đương 10 tấn lúa khô) và số tiền cổ đất 50.000.000đ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền thuê đất. Nguyên đơn chỉ yêu cầu ông Nguyễn Phú L, bà Nguyễn Thị Mỹ D trả số tiền cổ đất 50.000.000đ.

Đối với bị đơn ông Nguyễn Phú L và bà Nguyễn Thị Mỹ D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do nên không ghi nhận được ý kiến của đương sự.

Người làm chứng ông Huỳnh Thanh H trình bày: Ông là anh rể của ông Nguyễn Phú L, ngày 15/11/2010 ông có ký chứng kiến vào “Tờ cổ đất” giữa ông Phạm Văn P với ông Nguyễn Phú L, bà Nguyễn Thị Mỹ D. Việc thỏa thuận cổ đất giữa hai bên như nội dung tờ cổ đất là sự thật. Còn việc các bên tranh chấp như thế nào thì ông không rõ.

Người làm chứng ông Sơn Văn T trình bày: Ngày 20/11/2018 ông có xác nhận vào “Tờ cổ đất” giữa ông Phạm Văn P với ông Nguyễn Phú L, bà Nguyễn Thị Mỹ D. Việc thỏa thuận cổ đất giữa hai bên như nội dung tờ cổ đất là sự thật. Còn việc các bên tranh chấp như thế nào thì ông không rõ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang trình bày quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, các đương sự đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt; người làm chứng có đơn xin xét xử vắng mặt; bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do, đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng cầm cố và thuê quyền sử dụng đất theo “Tờ cổ đất” lập ngày 15/11/2010 giữa ông Phạm Văn Phong với ông Nguyễn Phú L, bà Nguyễn Thị Mỹ D là giao dịch dân sự vô hiệu. Về giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Buộc ông L, bà D phải hoàn trả cho ông P số tiền cổ đất 50.000.000đ. Quá trình giải quyết vụ án, ông P rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về đòi tiền thuê đất nên đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về án phí, buộc đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1]. Ngày 15/11/2010, các bên có ký kết hợp đồng cầm cố và thuê đất, nay phát sinh tranh chấp. Xác định đây là quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng cầm cố và thuê quyền sử dụng đất. Căn cứ theo quy định tại Điều 26, 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

[2]. Đối với nguyên đơn Phạm Văn P có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Bị đơn Nguyễn Phú L, Nguyễn Thị Mỹ D đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do; những người làm chứng vắng mặt và có đơn xin giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 227, 228, 229, 233 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đương sự nhưng vẫn đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho họ theo quy định pháp luật.

[3.]. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc đòi số tiền thuê đất 60.000.000đ. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Căn cứ Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về nội dung vụ án:

[4]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ, qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 15/11/2010 (âm lịch) ông Nguyễn Phú L và bà Nguyễn Thị Mỹ D có cổ cho ông Phạm Văn P 05 công tằm 03m đất ruộng với giá 50.000.000đ. Lúc có hai bên có lập “Tờ cổ đất” do ông Pg, ông Lâm, bà D cùng ký tên có sự chứng kiến của ông Huỳnh Thanh H; hai bên thỏa thuận thời hạn chuộc lại đất là 05 năm. Sau khi nhận cổ đất thì ông P không canh tác đất mà cho ông L, bà D thuê lại canh tác cho đến nay. Thực tế ông P với ông L, bà D có thực hiện giao dịch cầm cố và thuê quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, căn cứ theo quy định tại Khoản 1 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 thì: “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, pháp luật không cho phép người được quyền sử dụng đất thực hiện việc cầm cố nên hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông P với ông L, bà D là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự 2015. Căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015, hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu thì không làm phát sinh thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập giao dịch. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi

phục lại tình trạng ban đầu, phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do ông L bà D không giao đất cho ông P canh tác mà thuê lại canh tác cho đến nay. Vì vậy, yêu cầu của ông P buộc ông L, bà D trả 50.000.000đ tiền cổ đất là có căn cứ chấp nhận.

[5]. Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Buộc bị đơn Nguyễn Phú L, Nguyễn Thị Mỹ D phải chịu 2.500.000đ. Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Từ những nhận định nêu trên, có căn cứ chấp nhận đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 229, 233, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

Áp dụng Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 123, 131, 357, 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn P.

2. Tuyên bố hợp đồng cầm cố đất và thuê quyền sử dụng đất theo “Tờ cổ đất” lập ngày 15/11/2010 (âm lịch) giữa ông Phạm Văn P với ông Nguyễn Phú L, bà Nguyễn Thị Mỹ D là giao dịch dân sự vô hiệu.

3. Buộc ông Nguyễn Phú L và bà Nguyễn Thị Mỹ D có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Văn P số tiền cổ đất là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng).

4. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan 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 năm 2015.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Phú L, bà Nguyễn Thị Mỹ D phải chịu 2.500.000đ (hai triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Ông

Phạm Văn P được nhận lại 2.750.000đ (hai triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo lai thu tiền số 0006632 lập ngày 27/11/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

6. 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

7. Đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết, tổng đạt theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Hậu Giang;
- VKSND huyện Long Mỹ;
- Chi cục THADS huyện Long Mỹ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Ngô Thừa