TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHỢ MỚI
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 97/2021/DS-ST.
Ngày: 17-9-2021.
V/v tranh chấp Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thi.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Đặng Văn Tâm.

Ông Nguyễn Văn Trí.

-Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Anh Tuấn, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới.

-Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Hồ Thanh Hiền, Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 161/2021/TLST-DS ngày 10 tháng 5 năm 2021 về việc tranh chấp "Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 344/2021/QĐST-DS ngày 22 tháng 6 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số: 301/2021/QĐST-DS ngày 09 tháng 7 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Lê Thị Ngọc H, sinh năm 1992; nơi cư trú: ấp P, xã K, huyện C, tỉnh An Giang; xin xét xử vắng mặt;

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1982; nơi cư trú: ấp P, xã K, huyện C, tỉnh An Giang; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, tờ tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án đại diện cho nguyên đơn trình bày: Khoảng năm 2019, bà có nhận cố đất nông nghiệp của bà Nguyễn Thị T diện tích đất 1.551m^2, theo thửa đất số 76, tờ bản đồ số 112, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04362, do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh An Giang cấp cho bà Nguyễn Thị T, đất tọa lạc xã K, huyện C,

tỉnh An Giang, với giá 45.000.000 đồng, thời hạn cố đất là 01 năm từ ngày 22/11/2019 đến ngày 22/11/2020, thì bà T sẽ trả tiền và chuộc lại đất (việc cầm cố có lập hợp đồng cầm cố có bà Nguyễn Thị T ký tên). Sau đó, ngày 20/3/2020 bà có nhận cố thêm của bà T diện tích đất 9.666m^2, theo thửa đất số 78, tờ bản đồ số 112, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS11338, do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh An Giang cấp cho bà Nguyễn Thị T, đất tọa lạc xã K, huyện C, tỉnh An Giang, với giá 100.000.000 đồng, thời hạn cố là 01 năm từ ngày 20/3/2020 đến ngày 20/3/2021 (việc cầm cố có lập hợp đồng cầm cố do bà Nguyễn Thị T ký tên). Khi nhận cố đất, bà cho bà T thuê lại để canh tác, chứ bà không nhận diện tích đất để canh tác. Năm 2019 đến nay bà T không trả tiền thuê đất cho bà. Từ khi lập hợp đồng cầm cố bà không nhận đất, không giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính của các diện tích mà bà T cầm cố cho bà.

Nay bà yêu cầu Tòa án hủy hai hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà với bà Nguyễn Thị T ký ngày 22/11/2019, ngày 20/3/2019. Yêu cầu bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ trả cho bà số tiền 145.000.000 đồng.

Do các bên không giao nhận đất nên không yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc diện tích đất.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T đã được tống đạt Thông báo thụ lý vụ án, thông báo về các phiên kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bà T không gửi văn bản ghi ý kiến của ông về các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cho Tòa án. Nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của bà T.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt và vẫn giữ nguyên ý kiến về các yêu cầu đã trình bày.

Bị đơn, bà Nguyễn Thị T vắng mặt không rõ lý do

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng với quy định của pháp luật.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ quy định tại các Điều 116, 117, 131 Bộ luật Dân sự; Điều 166, 167 Luật Đất đai, đề nghị:

- Tuyên bố hai hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất lập ngày 22/11/2019 và ngày 20/3/2020 giữa bà Lê Thị Ngọc H với bà Nguyễn Thị T là vô hiệu.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Ngọc H với bà Nguyễn Thị T.

Buộc bà Nguyễn Thị T trả cho bà Lê Thị Ngọc H 145.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

** Về tố tụng:*

[1]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố đất, đây là tranh chấp dân sự hợp đồng cầm cố đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Bị đơn có nơi cư trú tại xã K, huyện C, tỉnh An Giang. Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới thụ lý giải quyết là đúng theo quy định Điều 26; 35; 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về quan hệ pháp luật: Bà Lê Thị Ngọc H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố. Đây là quan hệ tranh chấp về dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án thụ lý quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất là phù hợp.

[3]. Về tư cách, sự vắng mặt của đương sự: Căn cứ Điều 68 Bộ luật tố tụng xác định nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc H, bị đơn bà Nguyễn Thị T.

Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới đã thực hiện các thủ tục tống đạt Thông báo về việc thụ lý vụ án; Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa cho bị đơn, nhưng bị đơn vắng mặt không có lý do. Nguyên đơn có đơn yêu cầu xin xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, nguyên đơn là phù hợp với Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[4]. Về thu thập chứng cứ:

Bị đơn bà Nguyễn Thị T, Tòa án đã tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án có thể hiện yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu hủy 02 hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 22/11/2019 và ngày 20/3/2020, yêu cầu bà trả số tiền 145.000.000 đồng. Tòa án đã tiến hành thủ tục theo quy định pháp luật, thông báo kết quả phiên họp cho bà Nguyễn Thị T nhưng bà không có ý kiến về chứng cứ nguyên đơn cung cấp, không có ý kiến phản bác hay phản tố lại yêu cầu của người khởi kiện và chứng cứ nguyên đơn thuộc trường hợp tình tiết, sự kiện không phải chứng minh. Căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sứ, Hội đồng xét xử chấp nhận chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp là chứng cứ để giải quyết vụ án.

Tại thời điểm xác lập hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn, bị đơn thì nguyên đơn đã giao đủ tiền cho bị đơn, còn bị đơn chưa giao đất cho nguyên đơn canh tác nên Tòa án không tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc đối với đối tượng của hợp đồng.

** Về nội dung vụ án:*

[5]. Về hợp đồng, yêu cầu khởi kiện: Vào các ngày 22/11/2019, ngày 20/3/2020, bà Nguyễn Thị T có ký hợp đồng cầm cố diện tích đất 1.551m^2, diện

tích 9.666m^2, tọa lạc xã K, huyện C, tỉnh An Giang cho bà Lê Thị Ngọc H, với tổng cộng số tiền 145.000.000 đồng, thời hạn cố đất của 02 hợp đồng cố đất là 01 năm. Tuy nhiên, khi giao tiền xong bà H không nhận đất canh tác mà cho bà T thuê đất canh tác.

Xét yêu cầu của nguyên đơn về yêu cầu hủy 02 (hai) hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà H với bà T tuy được xác lập trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận, nhưng theo quy định tại Điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013 và các văn bản pháp luật hướng dẫn về đất đai không có quy định người sử dụng đất có quyền cầm cố quyền sử dụng đất, do đó, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất của các đương sự không có hiệu lực từ khi xác lập, nên nguyên đơn yêu cầu hủy hai hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất là có căn cứ.

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 được quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự 2015. Do Hân không nhận đất canh tác, chỉ có bà T nhận số tiền 145.000.000 đồng. Bà H yêu cầu bà T trả số tiền 145.000.000 đồng, bà T không có ý kiến phản đối; Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà H với bà T vô hiệu, buộc bà T có nghĩa vụ trả cho bà H 145.000.000 đồng.

[6]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn được nhận lại số tiền tạm ứng án phí

Bị đơn bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí theo quy định pháp luật

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26; 35; 39; 92; 144; 147; 217, 227, 228, và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 122; Điều 123; Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn Điều 167; 168 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị Ngọc H đối với bà Nguyễn Thị T về yêu cầu tuyên bố hợp đồng hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Ngọc H với bà Nguyễn Thị T vô hiệu

Buộc bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị Ngọc H số tiền 145.000.000 (một trăm bốn mươi lăm triệu) đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị T phải chịu 7.250.000 (bảy triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Lê Thị Ngọc H được nhận lại số tiền tạm ứng 3.625.000 (ba triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn) đồng theo biên lai số 0002729 ngày 10 tháng 5 năm 2021 của chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

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 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 của Bộ luật dân sự 2015.

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, thời hạn kháng cáo được tính từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết.

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:
- TAND tỉnh An Giang;
- Chi cục THADS huyện C;
- VKSND huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên, đóng dấu)

Nguyễn Thị Thi