

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN AN MINH
TỈNH KIÊN GIANG

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

Bản án số: 87/2023/DS-ST

Ngày: 26 - 9 - 2023

*“T/c hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất
và thuê quyền sử dụng đất”*

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

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Văn Tới

- *Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Nguyễn Tấn Đề

2. Bà Hồ Thị Hoa

- *Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Bà Phan Thị Hồng Nhung, Thư ký Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Minh tham gia phiên tòa:* Ông Trần Văn Ý, Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2023, tại phòng xử án Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 37/2023/TLST- DS ngày 13 tháng 03 năm 2023 về việc *“Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và thuê quyền sử dụng đất”*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 178/2023/QĐXXST- DS ngày 14 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông **Trần Văn T**, sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ: **ấp T, xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang.**

* *Bị đơn:* Anh **Nguyễn Văn T1**, sinh năm 1987 (vắng mặt).

Địa chỉ: **ấp Đ, xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang**

NỘI DUNG VỤ ÁN

* *Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn anh **Trần Văn T** trình bày:*

Vào ngày 03/5/2021 anh thỏa thuận cố của ông **Nguyễn Văn T1** 15 công đất trồng lúa, giá 150.000.000 đồng, thời hạn 03 năm, có viết giấy tay có Trưởng ấp xác nhận, đồng thời thỏa thuận cho thuê lại 03 năm, mỗi năm 25.000.000

đồng. Khi viết giấy cổ đất thì ông có giao cho anh **T1** 70.000.000 đồng, còn lại 80.000.000 đồng hẹn 30 ngày sau anh **T1** giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông và anh ông 80.000.000 đồng còn lại cho anh **T1**. Hết 30 ngày, anh không liên lạc được với anh **T1** cho đến nay

Tại phiên tòa, ông **T** yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố giữa ông và anh **T1** là vô hiệu, yêu cầu anh **T1** trả lại 70.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án anh **T1** vắng mặt và vắng mặt tại phiên tòa nên không có lời trình bày.

- Kiểm sát viên phát biểu:

Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án xác định đúng mối quan hệ pháp luật tranh chấp; Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, các vị Hội thẩm, Thư ký, nguyên đơn thực hiện đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; bị đơn thực hiện chưa đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông **Trần Văn T** và anh **Nguyễn Văn T1** là vô hiệu, buộc anh **T1** trả lại cho ông **T** 70.000.000 đồng, ông **T** chưa nhận đất cổ nên không phải trả lại đất.

XÉT THẤY:

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án tiến hành thu thập chứng cứ, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bị đơn anh **Nguyễn Văn T1** vắng mặt nên được xác định vụ án thuộc trường hợp không tiến hành hòa giải được theo quy định tại khoản 1 Điều 207 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án đến nơi cư trú của anh **T1** để lấy lời khai nhưng anh **T1** không có mặt tại nơi cư trú nên không lấy lời khai anh **T1** được. Ngày 14/08/2023 Tòa án ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử theo quy định tại Điều 220 của Bộ luật tố tụng dân sự và tổng đạt hợp lệ cho anh **T1** nhưng anh **T1** vắng mặt lần thứ nhất không lý do nên Hội đồng xét xử Quyết định hoãn phiên tòa theo quy định tại khoản 1 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự. Sau khi hoãn phiên tòa, Tòa án tổng đạt hợp lệ Quyết định hoãn phiên tòa cho anh **T1**, nhưng anh **T1** vẫn vắng mặt không lý do, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt anh **T1** theo quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về quan hệ tranh chấp: Trên cơ sở chứng cứ có trong hồ sơ cũng như lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xác định mối quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và thuê quyền sử dụng đất.

[3] Xét về nội dung tranh chấp: Thực tế vào ngày 03/05/2021 giữa ông **Trần Văn T** và anh **Nguyễn Văn T1** có thỏa thuận với nhau, nội dung là anh **T1** có cho ông **T** diện tích đất là 15 công đất tầm 03 mét, giá cố là 150.000.000 đồng, thời hạn 03 năm; đồng thời anh **T1** thuê lại toàn bộ diện tích đất này với giá mỗi năm là 25.000.000 đồng. Việc cầm cố quyền sử dụng đất và thuê lại quyền sử dụng đất có lập thành văn bản và được Trưởng **ấp Đ, xã Đ** xác nhận ngày 03/05/2021. Mặt khác, theo giấy xác nhận của anh **Trần Quang C** và biên bản lấy lời khai ngày 02/08/2023 của Tòa án đối với anh **Trần Quang C** thì anh **C** xác định là việc ông **T** có đất của anh **T1** là do anh **C** giới thiệu cho ông **T** và anh **C** chứng kiến việc anh **T1** có nhận tiền cố đất của ông **T** là 70.000.000 đồng.

Xét thấy, tại Điều 167 Luật đất đai năm 2013 quy định: 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. Như vậy pháp luật về đất đai không cho quyền người sử dụng đất có quyền cầm cố quyền sử dụng đất, do đó giữa ông **T** và anh **T1** thực hiện giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất là chưa tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật về đất đai. Do đó cần thiết phải tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông **T** và anh **T1** lập ngày 03/05/2021 là vô hiệu.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 30/03/2023 ông **T** nộp đơn xin rút yêu cầu về tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa anh **T1** và ông **T** và tại phiên tòa ông **T** giữ nguyên yêu cầu xin rút yêu cầu đối với phần này.

Từ những nhận định nêu trên, sau khi thảo luận. Hội đồng xét xử xét thấy lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn và đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông **T** và anh **T1** lập ngày 03/05/2021 là vô hiệu. Buộc anh **T1** trả cho ông **T** 70.000.000 đồng, ông **T** chưa nhận đất cố nên không phải hoàn trả lại. Đình chỉ yêu cầu của ông **T** đối với anh **T1** về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

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 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: Áp dụng Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 và điểm a khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Buộc anh **Nguyễn Văn T1** chịu án phí tuyên bố hợp đồng cầm cố vô hiệu là 300.000 đồng và án phí có giá ngạch đối với phần bị buộc thực hiện nghĩa vụ là 3.500.000 đồng (70.000.000 đ x 5%)

Hoàn trả lại cho ông **Trần Văn T** 2.375.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số: 0001141 ngày 06/03/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Minh.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227, 235, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Áp dụng: Điều 6, khoản 4 Điều 12, Điều 167 của Luật đất đai năm 2013; Điều 122, Điều 129, Điều 131, Điều 221 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông **Trần Văn T** và anh **Nguyễn Văn T1** lập ngày 03/05/2021 là vô hiệu. Buộc anh **T1** trả lại cho ông **T** 70.000.000 đồng, ông **T** chưa nhận đất cố nên không phải hoàn trả lại.

Đình chỉ yêu cầu của **Trần Văn T** đối với anh **Nguyễn Văn T1** về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

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 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.

Về án phí: Áp dụng Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 và điểm a khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của

Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Buộc **anh Nguyễn Văn T2** chịu án phí tuyên bố hợp đồng cầm cố vô hiệu là 300.000 đồng và án phí có giá ngạch đối với phần bị buộc thực hiện nghĩa vụ là 3.500.000 đồng.

Hoàn trả lại cho ông **Trần Văn T** 2.375.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số: 0001141 ngày 06/03/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Minh.

Về quyền kháng cáo: Án xử sơ thẩm công khai, đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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 KG;
- VKSND huyện AM
- Chi cục THADS huyện AM;
- Các đương sự;
- Lưu: HSPA, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trần Văn Tới

