

**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: 62/2022/DS-ST
Ngày: 28-7-2022
V/v hợp đồng cầm cố và hợp
đồng thuê 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 Trần Ngọc Diệu

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Tô Ngọc Liêm
2. Ông Tôn Phước Thuận

- Thư ký phiên tòa: Bà Triệu Thị Yên là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Phước Lợi - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 7 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 135/2022/TLST-DS, ngày 27/4/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 361/2022/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 07 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 177/2022/QĐST-DS ngày 10/5/2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông T V H, sinh năm 1964; địa chỉ: ấp Trung, xã MH, huyện CM, tỉnh AG (có mặt);

2. *Bị đơn:* Ông Ng V U, sinh năm 1976; địa chỉ: ấp Đông, xã MH, huyện CM, tỉnh AG (vắng mặt);

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Ông Trần V Th, sinh năm 1963; địa chỉ: ấp Đông, xã MH, huyện CM, tỉnh AG (có đơn xin vắng);

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. *Theo đơn khởi kiện, tự khai của nguyên đơn ông T V H trình bày:* Do quen biết nên vào ngày 09 tháng 04 năm 2020 giữa ông T V H và ông Ng V U có thỏa thuận cầm cố đất với nội dung cụ thể như sau: Ông Hồng nhận cầm cố diện tích 3322m², thửa 1572, tờ bản đồ 3, do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh

An Giang cấp ngày 19/5/2016 do ông Ng V U đứng tên, đất tọa lạc ấp Đông, xã Mỹ Hiệp, huyện Chợ Mới, với giá là 75.000.000 đồng, thời hạn cố là 01 năm, và ông Hồng đã giao tiền cố đất là 75.000.000 đồng cho ông Ng V U. Sau khi xác lập hợp đồng cầm cố, ông Ng V U yêu cầu được thuê lại diện tích đất đã cầm cố cho ông Hồng, nên giữa ông Hồng và ông Út xác lập thêm hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với giá thuê 16.000.000 đồng/năm, ông Út đã giao tiền thuê đất và ông Hồng. Việc hai bên thỏa thuận hợp đồng cầm cố đất và thuê quyền sử dụng đất, có sự chứng kiến của ông Trần V Th. Sau khi, cầm cố đất ông Út là người trực tiếp quản lý sử dụng và ông Út là người giữ giấy chứng nhận QSDĐ. Khi hết hạn hợp đồng ngày 09/4/2021, ông Út yêu cầu thuê quyền sử dụng đất thêm 01 năm, với giá là 16.000.000 đồng/năm. Tuy nhiên, ông Út trả tiền thuê quyền sử dụng đất là 12.000.000 đồng và nợ lại 4.000.000 đồng.

Nay, đến hạn của hợp đồng cầm cố đất và thuê quyền sử dụng đất mà ông Ng V U không trả lại tiền cầm cố đất và tiền thuê đất. Vì vậy, ông T V H yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố đất vô hiệu, buộc ông Út trả tiền cầm cố đất là 75.000.000 đồng và tiền thuê đất là 4.000.000 đồng. Tổng cộng là 79.000.000 đồng.

2. Bị đơn ông Ng V U trình bày: Ông Út thừa nhận có cầm cố đất, theo giấy chứng nhận QSDĐ số CS02476, diện tích 3322m², thửa đất 1572, tờ bản đồ số 3 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 19/5/2016 cho ông Ng V U đứng tên với giá cầm cố đất là 75.000.000 đồng, và hai bên có lập tờ cố đất ngày 09/4/2020 ông Út đã nhận 75.000.000 đồng từ ông Hồng, cùng thời điểm giữa hai bên có thỏa thuận ông Út thuê lại toàn bộ diện tích đất đã cầm cố cho ông Hồng, với giá thuê là 16.000.000 đồng/năm, ông Út đã trả tiền thuê đất cho ông Hồng. Đến hạn hợp đồng vào ngày 09/4/2021 ông Út yêu cầu thuê đất thêm 01 năm và ông Út nhờ ông Trần V Th giao tiền thuê đất cho ông Hồng là 12.000.000 đồng còn nợ lại 4.000.000 đồng, do tình hình dịch bệnh nên ông Út không có điều kiện trả lại tiền cầm cố đất là 75.000.000 đồng và nợ tiền thuê là 4.000.000 đồng. Nên ông Út xin hẹn trả dần cho ông Hồng mỗi tháng 4.000.000 đồng cho đến khi dứt số nợ nêu trên.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần V Th trình bày: Ông Thay xác nhận giữa ông Hồng và ông Út có xác lập hợp đồng cầm cố đất và thuê đất. Từ khi nhận cầm cố đất và thuê đất, phía ông Út là người trực tiếp quản lý và sử dụng diện tích đất, và giấy chứng nhận QSDĐ là ông Út giữ. Ông Thay xác nhận có giao tiền thuê đất 12.000.000 đồng từ ông Út giao cho ông Hồng. Hiện ông Út còn nợ ông Hồng tiền cầm cố đất là 75.000.000 đồng và tiền thuê đất là 4.000.000 đồng.

Tại phiên tòa hôm nay: Nguyên đơn vẫn giữ quan điểm như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và không giao nộp thêm tài liệu chứng cứ.

Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục xét xử sơ thẩm vụ án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Đối với người tham gia tố tụng thì nguyên đơn đã thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 70; 71; 234 của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với bị đơn đã được Tòa án thông báo, triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Vì vậy, tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là phù hợp theo quy định tại các Điều 227; 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các đương sự, đủ cơ sở xác định, đây là vụ án tranh chấp hợp đồng cầm cố và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được xác lập trên cơ sở tự nguyện của các bên, các bên đã thống nhất số tiền cầm cố là 75.000.000 đồng, tiền thuê là 4.000.000 đồng.

Do bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền nên buộc bị đơn trả lại tiền cố đất và hợp đồng thuê đất cho nguyên đơn là 79.000.000 đồng.

Căn cứ Điều 105, 123, 309 Bộ luật dân sự, Điều 3 Luật Đất đai, đề nghị:

- Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất là vô hiệu.

- Buộc ông Ng V U trả cho ông T V H số tiền 79.000.000 đồng.

- Ông Ng V U tiếp tục quản lý và sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02476 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh An Giang cấp cho ông Ng V U ngày 19/5/2016, diện tích 3322m².

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền: Vụ án tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và bị đơn có nơi cư trú: xã MH, huyện CM, tỉnh AG. Do đó, Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới thụ lý, giải quyết là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

[1.2] Về thời hiệu khởi kiện: Giao dịch dân sự về hợp đồng cầm cố và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được xác lập năm 2020, căn cứ Điều 184 Bộ

luật tố tụng dân sự năm 2015, Điều 157 và Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015, thì vụ án còn trong thời hiệu khởi kiện.

[1.3] Về sự vắng mặt của đương sự: Ông Ng V U đã được triệu tập họp lần thứ 2 mà vắng mặt không lý do, căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông Ng V U.

Ông Trần V Th có đơn xin xét xử vắng mặt, nên căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông Trần V Th.

[2] Về nội dung: Xét, lời trình bày của nguyên đơn và bị đơn thể hiện giữa ông T V H và ông Ng V U, vào ngày 09/4/2020 có xác lập hợp đồng cầm cố đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, theo giấy chứng nhận QSDĐ số CS02476, diện tích 3322m², thửa đất 1572, tờ bản đồ số 3 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 19/5/2016 cho ông Ng V U đứng tên với giá là 75.000.000 đồng, và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, với giá thuê là 16.000.000 đồng/năm. Đến hạn hợp đồng ngày 09/4/2021 ông Út yêu cầu thuê đất thêm 01 năm và ông Út nhờ ông Trần V Th giao tiền thuê đất cho ông Hồng là 12.000.000 đồng còn nợ lại 4.000.000 đồng, phía ông Hồng, ông Thay cùng xác nhận ông Út còn nợ lại tiền thuê đất là 4.000.000 đồng. Đến hết hạn hợp đồng cầm cố và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất mà ông Út không thực hiện trả tiền cầm cố đất 75.000.000 đồng và tiền thuê quyền sử dụng đất là 4.000.000 đồng, tổng cộng là 79.000.000 đồng. Ông Út xin trả dần mỗi tháng 4.000.000 đồng, nhưng ông Hồng đồng ý nên không đề cập xem xét giải quyết.

Xét, về hợp đồng cầm cố đất và hợp đồng thuê đất giữa ông T V H và ông Ng V U thì thấy, theo quy định của Luật đất đai năm 2013 thì người sử dụng đất chỉ có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp QSDĐ, góp vốn QSDĐ. Ngoài các quyền giao dịch trên thì các giao dịch khác về đất đai đều trái quy định của pháp luật. Việc ông Hồng và ông Út thỏa thuận cầm cố đất là trái với quy định của pháp luật. Do đó, hợp đồng cầm cố đất trên bị vô hiệu nên không phát sinh quyền và nghĩa vụ các bên theo quy định tại Điều 123 và Điều 131 Bộ Luật dân sự năm 2015.

Đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thể hiện ông T V H không phải là chủ thể đang có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích đất nhận cầm cố. Do đó, giữa ông Hồng và ông Út thỏa thuận thuê quyền sử dụng đất không đúng theo quy định pháp luật dân sự nên hợp đồng trên cũng vô hiệu.

Hậu quả của việc hợp đồng vô hiệu là các bên giao trả cho nhau những gì đã nhận. Do ông Hồng, ông Út cùng xác định ông Út còn nợ ông Hồng 79.000.000 đồng. Nên buộc ông Út trả lại cho ông Hồng số tiền 79.000.000 đồng. Do ông Út vẫn đang trực tiếp canh tác đất và giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02476 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh An Giang cấp cho ông Ng V U ngày 19/5/2016, diện tích 3322m², nên ông Út vẫn tiếp tục giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Từ những phân tích trên, xét thấy cần chấp nhận yêu cầu của ông T V H, buộc ông Ng V U có trách nhiệm trả cho ông Hồng số tiền cầm cố đất là 75.000.000 đồng và hợp đồng thuê đất là 4.000.000 đồng, tổng cộng là 79.000.000 đồng là có căn cứ phù hợp pháp luật.

Thời gian, phương thức thanh toán sẽ được giải quyết ở giai đoạn thi hành án khi án có hiệu lực pháp luật.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

- Ông Ng V U phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng đối với hợp đồng cầm cố đất, hợp đồng thuê vô hiệu, và phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ trả tiền cố đất là $79.000.000 \times 5\% = 3.950.000$ đồng, tổng cộng án phí dân sự sơ thẩm ông Ng V U phải chịu là 4.250.000 đồng;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 2 Điều 227, Điều 147, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 123; Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015;

Khoản 2 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; Điều 2, Điều 6, Điều 7, Điều 9 và Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T V H.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 09/4/2020 giữa ông T V H và ông Ng V U là vô hiệu.

Buộc ông Ng V U có trách nhiệm trả cho ông T V H số tiền cầm cố đất và thuê quyền sử dụng đất là 79.000.000 (Bảy mươi chín triệu) đồng.

Kể từ ngày quyết định 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.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Ông Ng V U phải chịu 4.250.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm

2.2. Hoàn lại 1.975.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho ông T V H theo biên lai thu số 0004544 ngày 26/04/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Mới.

3. Về quyền kháng cáo: Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm. Riêng đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 qui định tại các điều 6, 7 luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành được thực hiện theo qui định tại Điều 30 luật thi hành.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND huyện Chợ Mới;
- Chi cục THADS huyện Chợ Mới;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ;
- Lưu Văn phòng.

Trần Ngọc Diệu