TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ NGÃ NĂM** **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số**:** 44/2022/DS-ST**.**
Ngày**:** 28 - 6 - 2022
V/v Tranh chấp yêu cầu yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ NGÃ NĂM – TỈNH SÓC TRĂNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa*: Bà **Ngô Thị Mỹ Hạnh**

- *Các Hội thẩm nhân dân*

Bà **Đàm Thị Thanh Loan**

Ông **Huỳnh Văn Lơ**

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Thạch Thị Diễm Trinh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm tham gia phiên tòa***: Ông Lý Văn Hiếu, Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 và ngày 28 tháng 6 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng. Xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 03/2019/TLST – DS ngày 12/01/2021 về tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 58/2022/QĐXXST – DS ngày 13/5/2022, Thông báo dời phiên tòa số 55/TB-TA ngày 20/4/2021 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn**: Ông Nguyễn Văn S, (vắng mặt)

Bà Phạm Hồng Đ (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Mỹ Đ, xã M, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S, bà Đ: ông **Dương Phúc N.** Theo văn bản ủy quyền ngày 12/10/2020 (có mặt)

Địa chỉ ấp S, xã V, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu

- **Bị đơn**:

1. Ông Lê Quốc T (vắng mặt không lý do)

2. Bà Trần Thị Thúy L (vắng mặt không lý do)

Cùng địa chỉ: ấp MĐ, xã M, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị P (vắng mặt không có lý do)

Địa chỉ ấp M, xã M, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng

2. Bà Trần Thúy V (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: phường H, quận N, Tp. Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn cũng như đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày như sau:

Nguyên vào ngày 09/4/2017, thì vợ chồng chúng tôi có nhận cầm cố của vợ chồng ông Lê Quốc T và bà Trần Thị Thúy L phần đất có diện tích khoảng 4 công tầm cấy thửa 590, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc ấp Mỹ Đông 1, xã Mỹ Quới, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng với số tiền cố là 120.000.000đồng, có thỏa thuận đến ngày 09/4/2020 là hết hạn cố thì vợ chồng ông T, bà L sẽ trả lại tiền cho chúng tôi và nhận lại phần đất, nếu không trả tiền thì chúng tôi tiếp tục canh tác đối với phần đất này. Việc cầm cố có làm giấy tay và chữ ký của các bên.

Tuy nhiên vào thời điểm cố phần đất trên thì giấy chứng nhận quyền sử dụng người đứng tên trên giấy là bà Trần Thị P, cùng địa chỉ với vợ chồng ông T, bà L. Sau khi chúng tôi canh tác được khoảng 2 năm, thì khoảng năm 2019 bà P lấy đất lại chuyển nhượng cho bà Trần Thúy V ở Cần Thơ, sau khi nhận chuyển nhượng thì bà V cũng đồng ý cho chúng tôi canh tác đến hết hạn cầm cố theo như chúng tôi đã thỏa thuận với vợ chồng ông T và bà L. Hiện tại bà V cho bà Thu thuê lại phần đất này.

Hiện nay, thì thời hạn cầm cố đất giữa chúng tôi đã hết hạn theo như thỏa thuận ban đầu nhưng vợ chồng ông T, bà L không trả lại số tiền đã nhận cầm cố của chúng tôi là 120.000.000đồng, như đã thỏa thuận. Mặc dù chúng tôi đã nhiều lần nhắc nhỡ và đến nhà yêu cầu trả nợ nhưng vợ chồng ông T, bà L cứ hứa hẹn cho qua đến nay vẫn chưa trả lại tiền cho chúng tôi.

Nay yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất xác lập ngày 09/4/2017 giữa chúng tôi và vợ chồng ông Lê Quốc T, bà Trần Thị Thúy L là vô hiệu, đối với phần đất có diện tích khoảng 4 công tầm cấy, thửa 590, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc ấp Mỹ Đông 1, xã Mỹ Quới, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng và yêu cầu vợ chồng ông Lê Quốc T, bà Trần Thị Thúy L phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho chúng tôi số tiền đã nhận cầm cố của chúng tôi là 120.000.000đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bị đơn vắng mặt nên không có ý kiến trình bày

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị P vắng mặt nên không có ý kiến trình bày

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thúy V trình bày tại tờ tường trình ngày 09/11/2021:

Vào ngày 20/10/2018 tôi có mua một miếng đất của bà Trần Thị P, sinh năm 1952 thuộc loại đất nông nghiệp với giá 425.000.000đồng (Bốn trăm hai mươi lăm triệu đồng) nhưng giá này rất cao so với giá thị trường cùng thời điểm đó với lý do là đất này do cô ngoại và ông ngoại để lại cho mẹ tôi là Trần Thị Tải sau đó mẹ tôi cho cha tôi là Trần Thiện Tống chết cho bà Trần Thị P vào năm 1993. Năm 2018 bà P thiếu nợ ông Nguyễn Văn Nhiên (tiền vốn là 300.000.000đồng, cộng tiền lãi 5%/tháng là 125.000.000đồng) bà P bán đất cho ông Nhiên nhưng mẹ tôi và anh em không đồng ý bán đất tổ tiên để lại, nên tôi mua bằng giá cao cho mẹ tôi vui lòng. Khi mua xong mới biết đất này con gái và rể bà P là (Trần Thị Thúy L và Lê Quốc T) có cho ông Nguyễn Văn S thuê đất canh tác với giá 120.000.000đồng nhưng còn 02 năm mới hết hạn tôi vẫn cho ông S canh tác 02 năm mới đến hạn. Đất bán sở hữu của tôi chuyển nhượng không lấy tiền của ông S hay là bà L và ông T có làm giấy cam kết có chánh quyền địa phương ký đến hết hạn có trách nhiệm trả lại tiền cho ông S 120.000.000đồng tiền mà ông T cố đất của bà P cho mượn để cố cho ông S. Nay bà không có ý kiến yêu cầu gì.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm đã phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật: Trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, thu thập chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử và mở phiên tòa theo đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Xét yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cấm quyền sử dụng đất vô hiệu của nguyên đơn thì thấy rằng việc các bên có giao dịch cầm cố là có xảy ra trên thực tế, tuy nhiên theo quy định pháp luật thì người sử dụng đất không có quyền cầm cố đất, hơn nữa đất này tại thời điểm cố không phải của bị đơn nên bị đơn không được quyền cố đất cho nên hợp đồng này là vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập. Theo giấy cố ngày 09/4/2017 và cam kết phía bị đơn có trách nhiệm trả tiền lại cho nguyên đơn, hợp đồng cố đã hết thời hạn cố nhưng bị đơn không thực hiện nên nguyên đơn khởi kiện là có căn cứ phù hợp nên đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại số tiền 120.000.000đồng theo cam kết cho nguyên đơn và buộc bị đơn chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa hôm nay, vắng mặt ông Lê Quốc T, bà Trần Thị Thúy L, bà Trần Thị P không có lý do. Bà Trần Thúy V có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Các đương sự có mặt, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người nêu trên nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1

Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[2] Về nội dung vụ án: vào ngày 09/4/2017 vợ chồng ông Nguyễn Văn S, Phạm Hồng Đ có cố của vợ chồng ông Lê Quốc T, bà Trần Thị Thúy L diện tích đất 04 công, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc ấp Mỹ Đông 1, xã Mỹ Quới, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng với giá 120.000.000đồng, thời hạn cố đến ngày 09/4/2020, việc cố đất có làm giấy tay có Trưởng Ban nhân dân ấp xác nhận. Sau khi cố đất phía vợ chồng ông S, bà Đ canh tác phần đất này, đã giao tiền cố đất cho vợ chồng ông T, bà L. Do tại thời điểm cố đất thì bà Trần Thị P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên phía nguyên đơn canh tác đất đến năm 2019 bà P chuyển nhượng phần đất này cho bà Trần Thúy V, khi nhận chuyển nhượng bà V cũng đồng ý để cho vợ chồng ông S, bà Đ canh tác đến hết hạn cố đất. Sau khi hết hạn cố đất phía vợ chồng ông T, bà Đ đã giao trả đất cho bà V nhưng phía ông T, bà L không trả lại tiền cố đất 120.000.000đồng. Vì vậy, tại phiên tòa hôm nay vợ chồng ông S, bà Đ yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất xác lập ngày 09/4/2017 giữa ông S, bà Đ và ông T, bà L là vô hiệu và yêu cầu phía ông T, bà L trả lại số tiền 120.000.000đồng cho ông, bà. Thấy rằng, theo giấy cố đất nông nghiệp nguyên đơn cung cấp thể hiện ngày 09/4/2017 ông S có cố 04 công đất của ông T với giá 120.000.000đồng, thời hạn cố 3 năm và giấy cam kết ngày 25/11/2018 cũng thể hiện việc ngày 09/4/2017 ông T có cố đất cho ông S diện tích 04 công với giá 120.000.000đồng, hết hạn vợ chồng ông T có trách nhiệm chuộc đất trả lại tiền theo thỏa thuận như vậy giao dịch cố đất giữa nguyên đơn và bị đơn là có xảy ra trên thực tế. Tuy nhiên, tại thời điểm cố đất thì phần đất cố không phải của vợ chồng ông Lê Quốc T, bà Trần Thị Thúy L và theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai năm 2013 cũng không quy định về quyền cầm cố đất đai cho nên việc các bên cầm cố là vi phạm điều cấm của pháp luật. Vì vậy, giao dịch cầm cố đất ngày 09/4/2017 giữa ông S, bà Đ; ông T, bà L là vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập. Cho nên, việc nguyên đơn yêu cầu tuyên bố giao dịch này vô hiệu là có căn cứ phù hợp với quy định tại Điều 167 Luật đất đai năm 2013 và Điều 177, Điều 122, Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015 nghĩ nên chấp nhận và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn yêu cầu phía vợ chồng ông T, bà L trả lại số tiền 120.000.000đồng tiền cố đất, thì thấy rằng do giao dịch trên bị vô hiệu nên căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự quy định về hậu quả pháp lý khi giao dịch dân sự vô hiệu, phía nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đã nhận 120.000.000đồng là có cơ sở chấp nhận vì theo cam kết cũng như ý kiến của bà V cũng xác định việc bị đơn đã nhận phần tiền cố đất của nguyên đơn 120.000.000đồng nay phía nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền này là phù hợp, có căn cứ nghĩ nên chấp nhận. Buộc vợ chồng ông Lê Quốc T, bà Trần Thị Thúy L có trách nhiệm trả lại số tiền cố đất cho ông Nguyễn Văn S, bà Phạm Hồng Đ.

- Các vấn đề khác các đương sự không yêu cầu nên không đặt ra xem xét.

[3] Tại tòa hôm nay đại diện Viện kiểm sát thị xã Ngã Năm phát biểu ý kiến tại phiên tòa hôm nay là phù hợp với nhận định của HĐXX và có căn cứ nghĩ nên chấp nhận.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông T, bà L phải chịu án phí 300.000đồng đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận; ông T, bà L phải chịu án phí 6.000.000đồng *(Sáu triệu đồng)* đối với phần tiền phải trả cho ông S, bà Đ theo quy định quy định tại khoản 1 Điều 26, điểm a, b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí. Ông S, bà Đ được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng theo biên lai thu số 0007611, ngày 12/01/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm.

[5] Chi phí thẩm định, định giá là 1.950.000đồng ông T, bà L cùng chịu số tiền này. Do ông Nguyễn Văn S, bà Phạm Hồng Đ đã nộp tạm ứng nên ông T, bà L có trách nhiệm trả lại số tiền này cho ông S, bà Đ.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 1 Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

- Áp dụng Điều 117, Điều 122, Điều 123, 131 Bộ luật dân sự năm 2015

*** <u>Tuyên xử</u>:**

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Nguyễn Văn S, bà Phạm Hồng Đ về việc yêu cầu tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất ngày 09/4/2017 ông Nguyễn Văn S, bà Phạm Hồng Đ và ông Lê Quốc T, bà Trần Thị Thúy L là vô hiệu.

Tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất ngày 09/4/2017 ông Nguyễn Văn S, bà Phạm Hồng Đ và ông Lê Quốc T, bà Trần Thị Thúy L là vô hiệu.

2/ Buộc ông Lê Quốc T, bà Trần Thị Thúy L trả cho ông Nguyễn Văn S, bà Phạm Hồng Đ số tiền 120.000.000đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng).

Kể từ ngày ông ông S, bà Đ có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng bà L, ông T còn phải trả lãi cho ông S, bà Đ theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3/ <u>Về án phí dân sự sơ thẩm</u>:

Ông Lê Quốc T, bà Trần Thị Thúy L phải chịu án phí 300.000đồng đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận; ông T, bà L phải chịu án phí 6.000.000đồng *(Sáu triệu đồng)* đối với phần tiền phải trả cho ông S, bà Đ theo quy định quy định tại khoản 1 Điều 26, điểm a, b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí. Ông S, bà Đ được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng theo biên lai thu số 0007611, ngày 12/01/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm.

4/ Chi phí thẩm định, định giá là 1.950.000đồng ông T, bà L cùng chịu số tiền này. Do ông Nguyễn Văn S, bà Phạm Hồng Đ đã nộp tạm ứng, nên ông T, bà L có trách nhiệm trả lại số tiền này cho ông S, bà Đ.

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 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 thoả 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*:**
- VKSND thị xã Ngã Năm;
- THADS thị xã Ngã Năm;
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Sóc Trăng
- Lưu VT, Hồ sơ vụ án.

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

Ngô Thị Mỹ Hạnh