

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐÀM DƠI, TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 74/2018/DS-ST
Ngày 14 - 9 - 2018
“V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÀM DƠI, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Tiêu Hồng Phụng

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Châu Trung Trực

Ông Trần Hùng

- Thư ký phiên tòa: Ông Hà Chí Độ là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đàm Dơi, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đàm Dơi tham gia phiên tòa: Ông Dương Tấn Viễn – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 9 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đàm Dơi xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 45/2018/TLST-DS ngày 25 tháng 3 năm 2018 về việc tranh chấp hợp đồng cầm cố đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 271/2018/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 8 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Đỗ Văn D, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Anh Dương Minh P, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

Tại phiên tòa anh D có mặt, anh P vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện ngày 26/02/2018, nguyên đơn anh Đỗ Văn D trình bày: Vào ngày 16/11/2015 anh Dương Minh P có cho anh một phần đất có diện tích khoảng 2,5 ha, với giá 150.000.000 đồng, thời hạn cố là 02 năm, khi cố có làm giấy

giao kèo và anh đã giao đủ tiền cổ đất cho anh P. Sau khi cầm cổ đất giữa anh với anh P thỏa thuận cho anh P thuê lại toàn bộ diện tích đất anh đã cổ với giá mỗi năm 25.000.000 đồng, thời hạn thuê 02 năm bằng 50.000.000 đồng. Sau khi hết thời hạn cổ đất anh P không chuộc, không trả tiền thuê đất mà vẫn tiếp tục sử dụng đất cho đến nay. Nay anh yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cổ đất nêu trên là vô hiệu, buộc anh P phải trả lại 150.000.000 đồng tiền cầm cổ đất và 60.000.000 đồng tiền lãi. Tại phiên tòa anh D thay đổi nội dung khởi kiện, anh D yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cổ đất là vô hiệu và buộc anh P phải trả lại cho anh 150.000.000 đồng tiền cầm cổ đất, ngoài ra anh không yêu cầu gì khác.

* Tại đơn xem xét đề ngày 15/3/2018 anh Dương Minh P trình bày: Vào tháng 8/2015 anh có vay của ông Đỗ Thanh H là cha ruột của anh D số tiền 40.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 2,8%/tháng, hàng tháng đóng lãi đầy đủ, do ông H yêu cầu anh trả vốn nhưng anh không khả năng trả. Đến ngày 16/11/2015 ông H yêu cầu anh cổ phần đất của anh cho anh D có tiền trả cho ông H nhưng anh không đồng ý; giữa anh với anh D và ông H có lập một hợp đồng cổ đất để có lòng tin chứ không có cổ đất, anh D có đưa cho anh số tiền 150.000.000 đồng, sau 02 năm lãi bằng 50.000.000 đồng; ông H buộc anh trả số tiền 40.000.000 đồng và lãi trên 2.000.000 đồng nên anh mới ký vào hợp đồng. Sau 02 năm mãn hợp đồng anh đồng ý trả lãi và ký hợp đồng tiếp nhưng ông D không đồng ý mà buộc anh phải trả vốn và lãi nhưng anh không có khả năng. Yêu cầu xem xét lại lãi suất 25.000.000 đồng/năm đối với vốn 150.000.000 đồng là cao hơn với quy định của nhà nước nên anh không có khả năng trả.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đàm Dơi phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và đương sự là đúng trình tự, thủ tục được quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 121, 127, 128 và 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên bố hợp đồng cầm cổ đất ngày 16/11/2015 giữa anh Đỗ Văn D với anh Dương Minh P là vô hiệu. Buộc anh P trả cho anh D 150.000.000 đồng, chi phí thẩm định và án phí đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Anh Dương Minh P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần hai mà vẫn vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt anh P.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Vụ kiện giữa nguyên đơn anh Đỗ Văn D, bị đơn anh Dương Minh P là vụ kiện tranh chấp hợp đồng cầm cố đất, do đó thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của anh Đỗ Văn D, Hội đồng xét xử thấy rằng: Hợp đồng cầm cố đất được thiết lập vào ngày 16/11/2015 giữa anh D với anh P trên thực tế là có xảy ra. Theo hợp đồng này, anh P đồng ý cõ toàn bộ phần đất sản xuất cho anh D với giá 150.000.000 đồng, thời hạn cõ đất 02 năm, sau khi cõ đất anh D cho anh P mượn lại với giá 25.000.000 đồng/năm, 02 năm bằng 50.000.000 đồng và anh P sử dụng đất cho đến nay; đối với anh P cho rằng hợp đồng cõ đất thiết lập ngày 16/11/2015 xuất phát từ việc vay tài sản để đảm bảo việc thanh toán nợ nên các bên mới thiết lập hợp đồng này. Tuy nhiên, anh P không chứng minh được khoản tiền này là tiền vay và anh P cũng đã thừa nhận anh đã có ký tên trong hợp đồng. Như vậy, có đủ cơ sở khẳng định giữa anh P với anh D có thiết lập hợp đồng cõ đất vào ngày 16/11/2015.

Xét thấy: Hợp đồng cầm cố đất này giữa anh D với anh P là trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện nên việc anh P cho rằng chỉ làm hợp đồng cõ đất để có lòng tin là không có căn cứ, mặc dù các anh thực hiện ký kết hợp đồng trên tinh thần tự nguyện nhưng trái với quy định của pháp luật. Bởi lẽ, theo Luật Đất đai năm 2003 quy định thì người sử dụng đất có các quyền như “chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp quyền sử dụng đất...”. Như vậy, ngoài các quyền này, các giao dịch khác về đất đai mà người sử dụng đất thực hiện đều trái với quy định pháp luật. Do vậy, đối chiếu với các Điều 127; 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì hợp đồng cầm cố đất giữa anh D với anh P là vô hiệu nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm giao dịch. Theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì buộc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Như vậy, buộc anh P phải có nghĩa vụ trả lại cho anh D 150.000.000 đồng; anh D phải có nghĩa vụ giao lại phần đất cõ cho anh P. Tuy nhiên, do khi anh P cõ đất cho anh D thì anh P thuê lại đất canh tác chứ anh P không có giao đất cho anh D, cho nên không buộc anh D thực hiện nghĩa vụ này.

[4] Đối với số tiền lãi: Tại đơn khởi kiện anh D có yêu cầu anh P có nghĩa vụ trả lãi bằng 60.000.000 đồng đối với số tiền 150.000.000 đồng trong thời gian 02 năm, tại phiên tòa anh D thay đổi nội dung khởi kiện, không yêu cầu anh P phải có nghĩa vụ trả 60.000.000 đồng tiền lãi. Xét thấy việc thay đổi yêu cầu của anh D không gây bất lợi cho anh P nên Hội đồng xét xử chấp nhận và không đặt ra xem xét.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Anh D không phải chịu; anh P phải chịu án phí không có giá ngạch theo quy định và phải chịu án phí có giá ngạch bằng 5% đối với số tiền 150.000.000 đồng giá trị của hợp đồng cầm cố.

[6] Lệ phí: Do yêu cầu của anh D được chấp nhận nên chi phí xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền 500.000 đồng anh P phải chịu toàn bộ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5; Điều 6; Điều 91; điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 127; Điều 128; Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đỗ Văn D.

- Tuyên bố hợp đồng cầm cố đất ngày 16/11/2015 giữa anh Đỗ Văn D với anh Dương Minh P là vô hiệu.

- Buộc anh Dương Minh P có nghĩa vụ trả cho anh Đỗ Văn D 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) là tiền cầm cố đất.

Kể từ ngày anh D có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền được thi hành án nếu như anh P chưa thi hành xong số tiền phải thi hành án thì phải chịu thêm phần lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án tại thời điểm thi hành án.

2. Về án phí:

+ Anh Đỗ Văn D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho anh D 1.800.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0009604 và biên lai số 0009603 cùng ngày 05/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi.

+ Anh Dương Minh P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) (chưa nộp) và án phí phải thực hiện nghĩa vụ về tài sản là 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng) (chưa nộp).

3. Về lệ phí:

+ Anh Đỗ Văn D không phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; anh D đã nộp tạm ứng 4.500.000 đồng tại phiếu thu số 13 ngày 28/5/2018 và đã được đối chiếu xong. Anh D được nhận lại 500.000 đồng (năm trăm nghìn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi.

+ Anh Dương Minh P phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 500.000 đồng (năm trăm nghìn đồng); buộc anh P phải có nghĩa vụ nộp số tiền 500.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi, để hoàn lại cho anh Đỗ Văn D.

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 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.

4. Anh D có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; anh P có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Đầm Dơi;
- THA huyện Đầm Dơi;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Tiêu Hồng Phượng