TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN PHÚ TÂN** **TỈNH CÀ MAU**	**COÄNG HOØA XAÕ HOÄI CHUÛ NGHÓA VIEÄT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 113/2022/DS-ST
Ngày: 14-07-2022
V/v "tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ TÂN, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Bình.

Các Hội thẩm nhân dân

Ông Đào Việt Khái.

Bà Trần Thị Hoài Yên.

- Thư ký phiên tòa: Ông Châu Sơn Ca là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huện Phú Tân tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hà - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 tháng 6 và 14 tháng 7 năm 2022 tại Tòa án nhân dân huyện Phú Tân xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 376/2021/TLST-DS ngày 10 tháng 11 năm 2021 về việc *"Tranh chấp hợp đồng cầm cố đất và hợp đồng thuê đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 107/2022/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà TT(Có mặt).

Cư trú tại: Ấp Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh M.

- *Bị đơn*:

1. Ông VT, sinh năm 1976 (vắng mặt).

2. Bà N(vắng mặt).

Cùng cư trú tại: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh M.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông VH (Vắng mặt).

Cư trú tại: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh M.

2. Ngân hàng N(Vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm 8 thị trấn V, huyện T, tỉnh M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 10 tháng 11 năm 2021 và tại phiên tòa nguyên đơn bà TTtrình bày:

Ngày 19/11/2017, vợ, chồng ông VT, bà Ncó cố cho bà phần đất 10.000m^2, phần đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện T, tỉnh M với số tiền là 100.000.000đ. Sau khi cố đất bà có cho ông VT, bà Nthuê lại mỗi năm 40.000.000đ. 03 năm đầu, ông VT, bà Ncó đóng đủ tiền thuê đất. Đến ngày 16/8/2020 (AL), ông VT, bà Ntiếp tục viết giấy cố đất cho bà, nhưng từ khi viết giấy cố đất đến nay ông VT, bà Nkhông trả tiền thuê đất và đưa đất cho người khác sử dụng. Nay bà yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng cố đất giữa bà với ông VT, bà N, buộc ông VT, bà Ntrả tiền cố đất là 100.000.000đ và tiền thuê đất 01 năm là 40.000.000đ.

- Bị đơn ông VT, bà Nđã được Tòa án tống đạt thông báo thụ lý và các văn bản tố tụng nhưng ông VT, bà Nvắng mặt không lý do và không cung cấp lời khai, chứng cứ về việc khởi kiện của bà T.

- Tại biên bản ghi lời khai ngày 04/01/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông VH, trình bày: Phần đất của ông VT, bà Nhiện ông đang canh tác. Ông không thuê hay mượn của ông VT, bà Ndo ông thấy đất không ai làm nên ông vào canh tác. Ông không có đầu tư hay cải tạo gì trên đất nếu Tòa án giải quyết phần đất này thuộc về ai thì ông giao cho người đó. Do ông bận công việc nên xin vắng mặt tại các phiên tòa.

- Ngân hàng Ncó văn bản trình bày ý kiến đề ngày 01/7/2022: Hiện ông VT, bà Ncó vay tại Ngân hàng 02 hợp đồng với tổng dư nợ đến thời điểm ngày 28/6/2022 là 680.000.000 đồng, các khoản vay này đang trong thời gian hiệu lực của hợp đồng tín dụng, vì vậy Ngân hàng tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký với khách hàng, không tham gia vụ kiện nêu trên.

- Tại phiên tòa: Kiểm sát viên phát biểu về việc chấp hành pháp luật tố tụng là đúng và đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng , các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định. Riêng bị đơn ông VT, bà Nkhông chấp hành đúng quy định về quyền và nghĩa được pháp luật quy định.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, buộc ông VT và bà Ncó nghĩa vụ trả cho bà TT100.000.000 đồng tiền cố đất, 20.000.000 đồng tiền thuê đất năm 2021.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Bà TTkhởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng cố đất giữa bà với ông VT, bà N, buộc ông VT, bà Ntrả tiền cố đất, tiền thuê đất cho bà. Do đó, đây là tranh chấp dân sự về việc "*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất" và "cho thuê quyền sử dụng đất"* nên theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền

giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau. Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thủ tục tố tụng.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Ông VH có ý kiến xin vắng mặt; Ngân hàng N chi nhánh huyện Phú Tân có văn bản từ chối không tham gia tố tụng; ông VT, bà Nlà bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt ông VT, bà N, ông VH và Ngân hàng N chi nhánh huyện Phú Tân.

[3] Về nội dung: Tại phiên Tòa hôm nay bà TTyêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu buộc ông VT, bà Ntrả lại cho bà 100.000.000đ và tiền thuê đất 01 năm bằng 20.000.000đ.

Xét hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất do bà TTcung cấp, nhận thấy hợp đồng đề ngày 16/8/2020 (AL) do ông VT ký tên, không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền. Đến ngày 18/4/2022 ông VT tiếp tục viết giấy nợ lại để xác nhận có cố đất cho bà TTvới số tiền là 100.000.000 đồng, việc viết giấy nhận nợ có bà Huỳnh Thị Chi ký tên chứng kiến. Đối với ông VT và bà NTòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng để tham gia các phiên hòa giải, phiên tòa lần thứ hai nhưng ông VT, bà Nvẫn vắng mặt không lý do chính đáng, không gì sự kiện bất khả kháng mà cũng không gửi văn bản, không cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để phản đối yêu cầu khởi kiện của bà TTnên ông VT, bà Ntự chịu hậu quả của việc không cung cấp tài liệu, chứng cứ.

Xét hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được các bên xác lập là hoàn toàn tự nguyện. Tuy nhiên, việc cầm cố đất không được pháp luật thừa nhận, vì theo quy định tại các Điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013, Nhà nước không có quy định quyền cầm cố quyền sử dụng đất, do đó giao dịch của các bên là vô hiệu.

Bà TTyêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu, quá trình giải quyết vụ án ông VT, bà Nkhông có ý kiến phản đối yêu cầu của bà T. Như nhận định trên, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa các bên đã vi phạm điều cấm của pháp luật. Căn cứ Điều 122, 123 và 131 Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng cầm cố đất ngày 16/8/2020AL giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu. Do hợp đồng vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông VT, bà Nđã nhận của bà TTsô tiền cầm cố đất là 100.000.000 đồng, do đó cần buộc ông VT, bà Nco nghĩa vụ trả lại cho bà TT100.000.000 đồng.

Đối với việc ông VH hiện đang canh tác trên phần đất của ông VT, bà N. Ông VH, ông VT, bà Nkhông có tranh chấp, ông VH không có yêu cầu độc lập nên không đặt ra xem xét, nếu có tranh chấp giải quyết bằng vụ kiện khác.

Đối với Ngân hàng Ncho rằng hiện ông VT, bà Nco vay của Ngân hàng 02 hợp đồng, với tổng dư nợ là 680.000.000 đồng, hiện nay các khoản vay này đang trong thời gian hiệu lực của hợp đồng tín dụng, vì vậy Ngân hàng tiếp tục

thực hiện hợp đồng đã ký với khách hàng, không tham gia vụ kiện nêu, nếu sau này có tranh chấp giải quyết bằng vụ kiện khác.

[4] Tại phiên tòa, bà TTthay đổi yêu cầu, không cầu ông VT, bà Ntrả tiền thuê đất còn thiếu năm 2021 là 40.000.000 đồng, mà chỉ yêu cầu trả 20.000.000 đồng. Xét thấy việc thay đổi yêu cầu của bà TTlà không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét yêu cầu bà TTbuộc ông VT, bà Ntrả 20.000.000 đồng tiền thuê đất năm 2021. Hội đồng xét xử nhận thấy, như nhận định trên, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa các đương sự bị vô hiệu tại thời điểm xác lập nên hợp đồng thuê đất cũng bị vô hiệu theo. Tuy nhiên, mục đích nguyên đơn bỏ tiền ra cố đất là để đầu tư sinh lãi, nếu hợp đồng thuê đất bị vô hiệu, thì nguyên đơn không nhận được lợi nhuận từ việc đầu tư của mình. Ngược lại, phía bị đơn đã sử dụng đồng vốn của nguyên đơn mà không phải chịu lãi suất, là bất hợp lý, bỏi lẽ, nếu số tiền này nếu nguyên đơn cho bị đơn vay mức lãi suất 20%/năm thì nguyên đơn cũng được nhận 20.000.000 đồng tiền lãi từ việc cho bị đơn vay. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả 20.000.000 đồng tiền thuê đất năm 2021 là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Ý kiến kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí: Do tuyên bố hợp đồng vô hiệu nên bà T, ông VT, bà Nphải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng; ông VT, bà Nphải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền 120.000.000 đồng là 6.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013, các Điều 122, 123,131, 407, 468 của Bộ luật Dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 16/8/2020 (AL) giữa bà TTvới ông VT và bà Nvô hiệu; Buộc ông VT và bà Nco nghĩa vụ trả cho bà TT100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) tiền cố quyền sử dụng đất và 20.000.000 đồng tiền thuê đất năm 2021.

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, 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 năm 2015.

2. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch bà TTphải chịu 150.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 3.500.000 đồng (Ba triệu năm trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0017344 ngày 10 tháng 11 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Tân; bà TTđược nhận lại số tiền 3.350.000 đồng(Ba triệu ba trăm năm chục ngàn đồng) khi án có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông VT và bà Nphải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 150.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng), tổng cộng 6.150.000 đồng, nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Tân khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Án xử sơ thẩm, bà TTcó quyền kháng cáo bản án trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án. Ông VT, bà Tô Thị Nâu, ông VH, Ngân hàng Ncó quyền kháng cáo bản án trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trong 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 các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau;
- Chi cục Thi hành án huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn thư.

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

Nguyễn Văn Bình

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ		THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Trần Thị Hoài Yên	**Đào Việt Khái**	**Nguyễn Văn Bình**