

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHÚ TÂN
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 226/2024/DS-ST
Ngày 17-9-2024
V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố
quyền sử dụng 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 Việt Triều.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Ngọc Sơn

Ông Đoàn Thị Sim

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Quang Nhật là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân tham gia phiên tòa bà Nguyễn Thảo Nguyên – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 9 năm 2024 tại Tòa án nhân dân huyện Phú Tân xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 211/2024/TLST-DS ngày 21 tháng 5 năm 2024 về việc “*tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 324/2024/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị L, sinh năm 1971 (có mặt).

Địa chỉ cư trú tại: Ấp T, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn:

1. Ông Tô Út B (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị T (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú tại: Ấp T, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 15 tháng 5 năm 2024 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Lê Thị L trình bày: Vào ngày 27 tháng 4 năm 2015 âm lịch bà có làm hợp đồng cố đất bằng giấy tay với ông Tô Út B và cùng vợ là bà Nguyễn Thị T. Phần đất có có diện tích 38.000m², tọa lạc tại ấp

T, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau; thời hạn cố 03 năm, giá cố 70.000.000 đồng. Sau khi cố đất bà cho ông Tô Út B, bà Nguyễn Thị T thuê lại phần đất cố với giá mỗi năm 13.000.000 đồng. Trong hợp đồng cố có ghi rõ ông B, bà T có tiền lúc nào thì chuộc lại đất lúc đó. Tuy nhiên từ khi cố đất đến nay ông B, bà T không chuộc lại đất và không trả tiền thuê đất cho bà; ông B, bà T đã bán đất cho người khác. Do đó, bà yêu cầu Tòa án huỷ hợp đồng cầm cố đất ngày 27 tháng 4 năm 2015 và buộc ông Tô Út B và bà Nguyễn Thị T trả cho bà số tiền cố đất 70.000.000 đồng và tiền thuê đất 4 năm là 52.000.000 đồng; tổng cộng 122.000.000 đồng.

- Bị đơn bà ông Tô Út B, Nguyễn Thị T đã được Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng nhưng ông B, bà T vắng mặt không lý do và không cung cấp lời khai, chứng cứ về việc khởi kiện của bà Lê Thị L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà Lê Thị L khởi kiện yêu cầu ông Tô Út B và bà Nguyễn Thị T trả tiền cầm cố đất và tiền thuê đất. Do đó, đây là tranh chấp dân sự về việc “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất*” 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 Tô Út B và bà Nguyễn Thị T là 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 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt ông Tô Út B và bà Nguyễn Thị T.

[3] Xét hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 24 tháng 7 năm 2015 âm lịch được xác lập giữa bà Lê Thị L với ông Tô Út B, bà Nguyễn Thị T là trái với quy định của pháp luật, bởi vì theo quy định tại Điều 309 của Bộ luật dân sự thì người cầm cố chỉ được dùng tài sản thuộc quyền sở hữu của mình để đem cầm cố, còn quyền sử dụng đất không phải là sở hữu của cá nhân mà là sở hữu của toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý. Mặt khác, tại Điều 167 Luật đất đai quy định về quyền của người sử dụng đất thì người sử dụng đất không có quyền cầm cố quyền sử dụng đất. Do đó, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà L với ông B, bà T đã vi phạm điều cấm của pháp luật nên bị vô hiệu kể từ thời điểm giao kết hợp đồng.

[4] Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Tại khoản 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự quy định “*khi giao dịch dân sự bị vô hiệu thì các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...*”. Do ông B và bà T chưa giao đất cho bà L nên không buộc bà L giao trả đất cho ông B, bà T. Đối với yêu cầu của bà L về việc yêu cầu ông B, bà T trả 70.000.000 đồng là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Do đó buộc ông B, bà T có nghĩa vụ trả cho bà L số tiền 70.000.000 đồng.

[5] Đối với hợp đồng thuê đất mặc dù không phát sinh hiệu lực nhưng bà L đã giao cho ông Tô Út B, bà Nguyễn Thị T số tiền 70.000.000 đồng nhưng ông Tô Út B, bà Nguyễn Thị T không giao đất cho bà L mà thuê lại giá mỗi năm 13.000.000 đồng. Xét thấy giá bà L cho ông B, bà T thuê không vượt quá mức lãi suất quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự. Do đó, bà L yêu cầu ông Tô Út B và bà Nguyễn Thị T trả số tiền 04 năm thuê đất với số tiền 52.000.000 đồng là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Tổng cộng ông Tô Út B và bà Nguyễn Thị T phải trả số tiền là 122.000.000 đồng.

[6] Về án phí: Do yêu cầu của bà Lê Thị L được chấp nhận nên bà không phải chịu án phí, bà L đã nộp tạm ứng án phí số tiền 3.050.000 đồng được nhận lại. Ông Tô Út B và bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch với số tiền 6.100.000 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; khoản 2 Điều 227; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng các Điều 116; Điều 123; Điều 131; Điều 309 của Bộ luật dân sự; áp dụng Điều 167 của Luật đất đai và áp dụng 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.

1. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất dựng ngày 24 tháng 7 năm 2015 được xác lập giữa bà Lê Thị L với ông Tô Út B và bà Nguyễn Thị T bị vô hiệu.

2. Buộc ông Tô Út B và bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Lê Thị L 122.000.000 đồng (một trăm hai mươi hai triệu đồng).

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 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.

3. Về án phí:

Bà Lê Thị L không phải chịu án phí, bà L đã nộp tiền tạm ứng án phí 3.050.000 đồng (ba triệu không trăm năm mươi ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0003497 ngày 15 tháng 5 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Tân; bà L được nhận lại khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Tô Út B và bà Nguyễn Thị T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 6.100.000 đồng (sáu triệu một trăm ngàn đồng).

Án xử sơ thẩm, bà Lê Thị L có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Tô Út B và bà Nguyễn Thị T có 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 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 Việt Triều