TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN PHƯỚC LONG** **TỈNH BẠC LIÊU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 76/2021/DS-ST
Ngày: 12/10/2021
"V/v Yêu cầu tuyên bố giao dịch cầm cố và giao dịch cho thuê quyền sử dụng đất vô hiệu"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHƯỚC LONG – TỈNH BẠC LIÊU

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lư Trường Lâm**
Các Hội thẩm nhân dân:
Ông **Trần Văn Phước**
Bà **Dương Thị Tú Phương**
Thư ký phiên tòa: Ông **Danh Văn An** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà **Đoàn Vũ Loan** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 12 tháng 10 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phước Long, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 42/2020/TLST-DS ngày 20 tháng 02 năm 2020 *về việc "yêu cầu tuyên bố giao dịch cầm cố và giao dịch thuê quyền sử dụng đất vô hiệu"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 183a/2021/QĐXXST- DS ngày 15 tháng 7 năm 2021, giữa:

- *Nguyên đơn:* Bà **Lê Thị C,** sinh năm 1968
Địa chỉ: Ấp V, xã T, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Trương Hoàng D**, sinh năm 1968; Địa chỉ: Ấp V, xã T, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.
- *Bị đơn:* Ông **Trần Văn N**, sinh năm 1970 và bà **Trương Thị Đ**, sinh năm 1975
Địa chỉ: Ấp M, xã N, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.
Chổ ở hiện nay: Ấp V, xã T, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.
- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ông **Trương Hoàng D**, sinh năm 1968.
Địa chỉ: Ấp V, xã T, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

Ông D xin vắng mặt; Ông N, bà Đ vắng mặt lần thứ hai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 03/02/2020 và các lời khai tiếp theo trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Lê Thị C và người đại diện theo ủy quyền ông Trương Hoàng D thống nhất trình bày:

Vào ngày 22/7/2014, bà Lê Thị C có nhận cầm cố của bà Trương Thị Đ và ông Trần Văn N 03 phần đất có diện tích 2.138,7m^2 tại thửa 684, tờ bản đồ số 08; diện tích 4.356,5m^2 tại thửa 668, tờ bản đồ số 08; diện tích 1.656,7m^2 tại thửa 1128, tờ bản đồ số 08 với giá 150.000.000đ. Hai bên thỏa thuận khi nhận cố đất thì bà C không có nhận đất, mà cùng ngày bà C cho bà Đ và ông N thuê lại toàn bộ diện tích đất này với giá 175 giạ lúa khô/01 năm; thời hạn cố đất là 36 tháng; hai bên thống nhất xác lập Hợp đồng cầm cố đề ngày 22/7/2014 và được Ủy ban nhân dân xã N xác nhận cùng ngày. Bà C đã đưa đủ số tiền cố, bên bà Đ, ông N đưa 03 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C lưu giữ, tiền giao dịch là tài sản chung của bà C và chồng là ông Trương Hoàng D. Năm 2020, Chi cục thi hành án dân sự huyện Phước Long đã kê biên và bán phát mãi phần tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 4.356,5m^2 tại thửa 668, tờ bản đồ số 08 do ông N đứng tên quyền sử dụng đất. Ông D đã mua đấu giá và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 838073 tại thửa 668, tờ bản đồ số 08.

Bà C yêu cầu Tòa án giải quyết vô hiệu giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất và giao dịch cho thuê quyền sử dụng đất, yêu cầu bà Đ, ông N trả lại số tiền cầm cố 150.000.000đ và số tiền thuê đất 875 giạ lúa là 105.000.000đ, trả tiền thuê đất phát sinh từ ngày 23/7/2019 cho đến khi giải quyết xong vụ án.

Ngày 11/10/2021, bà C có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện không yêu cầu bà Đ và ông N trả tiền thuê đất là 105.000.000đ và trả tiền thuê đất phát sinh từ ngày 23/7/2019 cho đến khi giải quyết xong vụ án.

Ngoài ra, bà C không yêu cầu Tòa án giải quyết thêm vấn đề nào khác.

Bị đơn bà Trương Thị Đ và ông Trần Văn N vắng mặt nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Hoàng D: thống nhất theo yêu cầu và ý kiến trình bày của bà C, không bổ sung thêm.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phước Long trình bày quan điểm*:**

+ Về tố tụng: Thẩm phán, thư ký và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với đương sự: từ khi tham gia tố tụng đến nay, các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình. Bị đơn chưa chấp hành khoản 15, 16 Điều 70 Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C: tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất và giao dịch thuê quyền sử dụng đất giữa bà C với ông N, bà Đ được xác lập ngày 22/7/2014 vô hiệu; buộc ông N, bà Đ trả cho bà C, ông D số tiền 150.000.000đ. Đình chỉ xét xử do bà C rút một phần yêu cầu khởi kiện không yêu cầu bà Đ và ông N trả tiền thuê đất là 105.000.000đ và trả tiền thuê đất phát sinh từ ngày 23/7/2019 cho đến khi giải quyết xong vụ án.

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 luận tại phiên tòa; sau khi nghe ý kiến phát biểu đề xuất của Kiểm sát viên, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Bà C yêu cầu tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất và giao dịch thuê quyền sử dụng đất vô hiệu, bị đơn và bất động sản có địa chỉ tại huyện Phước Long. Căn cứ vào Điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phước Long.

Tại phiên tòa hôm nay, bà C, ông D có đơn xin xét xử vắng mặt; bà C và ông N vắng mặt không có lý do lần thứ hai. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự là phù hợp quy định tại Điều 228, 238 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và căn cứ quy định của pháp luật thì Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là *"yêu cầu tuyên bố giao dịch cầm cố và giao dịch thuê quyền sử dụng đất vô hiệu"*.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của bà C:

[3.1] Bà C yêu cầu hủy giao dịch cầm cố 03 phần đất có diện tích 2.138,7m^2 tại thửa 684, tờ bản đồ số 08; diện tích 4.356,5m^2 tại thửa 668, tờ bản đồ số 08; diện tích 1.656,7m^2 tại thửa 1128, tờ bản đồ số 08; yêu cầu bà Đ và ông N trả số tiền cầm cố 150.000.000đ, trả tiền thuê với giá 175 giạ lúa khô/01 năm, tạm tính từ ngày 22/7/2014 đến ngày 22/7/2019 là 875 giạ lúa khô thành tiền 105.000.000đ và trả lúa thuê từ ngày 23/7/2019 đến khi giải quyết xong vụ án. Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, bà C cung cấp cho Tòa án văn bản "Hợp đồng cầm cố tài sản" được lập ngày 22/7/2014, nội dung hợp đồng thể hiện ông N, bà Đ cầm cố cho bà C 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 2.138,7m^2 tại thửa 684, tờ bản đồ số 08; diện tích 4.356,5m^2 tại thửa 668, tờ bản đồ số 08; diện tích 1.656,7m^2 tại thửa 1128, tờ bản đồ số 08; bà C nắm giữ 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tổng giá trị cầm cố là 150.000.000đ. Ngoài ra, hợp đồng còn thể hiện bà C cho bà Đ, ông N thuê lại 03 phần đất để canh tác với giá thuê 175 giạ lúa khô/năm, sau 03 năm nếu bà Đ, ông N không trả tiền cố thì sẽ chuyển nhượng đất cho bà C.

[3.2] Tòa án đã triệu tập hợp lệ Nều lần nhưng ông N, bà Đ vắng mặt nên không làm việc được. Tại biên bản lấy lời khai ngày 06 và ngày 09/7/2018 (được lưu trong hồ sơ vụ án dân sự thụ lý số 14/2018/TLST-DS ngày 16/01/2018 về việc tranh chấp hợp đồng cầm cố và hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất, được giải quyết tại Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 124/2018/QĐST-DS ngày 26/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu), bà Đ và ông N thống nhất trình bày: vào ngày 22/7/2014, bà Đ và ông N có cầm cố tài sản là 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 741767, BR 741768, BR 741769 do ông N đứng tên cho bà C với số tiền 150.000.000đ; cũng trong hợp đồng này thì bà C cho ông N, bà Đ thuê lại toàn bộ diện tích đất với giá 175 giạ lúa khô/năm. Ông N, bà Đ đồng ý hủy hợp đồng cầm cố tài sản theo yêu cầu của bà C, đồng ý trả lại cho bà C số tiền 150.000.000đ.

[3.3] Tại "Hợp đồng cầm cố tài sản" được lập ngày 22/7/2014, ông N và bà Đ có ký tên, có người kế cận là ông H, ông Q ký tên; ngoài ra có sự xác nhận của Quyền

Trưởng ấp M là ông Trần Thanh L và sự xác nhận của Ủy ban nhân dân xã N cùng ngày 22/7/2014. Nội dung xác nhận: Ông N và bà Đ có đến Ủy ban nhân dân xã N ký hợp đồng cầm cố tài sản cho bà C. Như vậy, có đủ cơ sở để xác định vào ngày 22/7/2014, ông N và bà Đ có cầm cố cho bà C 03 thửa đất với giá 150.000.000đ và bà C có cho ông N, bà Đ thuê lại 03 thửa đất.

[3.4] Tại khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định: *"Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này"*.

Như vậy, pháp luật không quy định người sử dụng đất được thực hiện quyền cầm cố quyền sử dụng đất; việc ông N, bà Đ cầm cố 03 thửa đất cho bà C là vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó, giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông N, bà Đ với bà C không phát sinh hiệu lực, là giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2005. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

[3.5] Tại Công văn số 294/CV-CCTHADS ngày 28/9/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phước Long có nội dung: Chi cục thi hành án có tổ chức kê biên tài sản của ông N, bà Đ là quyền sử dụng đất diện tích 4.356,5m^2 tại thửa 668, tờ bản đồ số 08 để đảm bảo thi hành án (thi hành án các phần nghĩa vụ của ông N, bà Đ tại các vụ án khác). Sau khi tổ chức bán đấu giá thì ông Trương Hoàng D đã mua được tài sản, ông D đã hoàn tất các thủ tục và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 838073, diện tích 4.333,2m^2 tại thửa đất số 668, tờ bản đồ số 08 ngày 23/10/2020. Như vậy, trong 03 thửa đất thì ông D đang quản lý 01 thửa có được thông qua bán đấu giá, còn lại 02 thửa đất do ông N, bà Đ quản lý nên không buộc bà C giao trả.

[3.6] Xét thấy, giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất bị vô hiệu nên giao dịch cho thuê quyền sử dụng đất giữa các bên sẽ bị vô hiệu theo. Bà C rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu bà Đ và ông N trả tiền thuê đất 875 giạ lúa khô tương ứng 105.000.000đ và trả tiền thuê đất phát sinh từ ngày 23/7/2019 cho đến khi giải quyết xong vụ án. Việc bà C rút một phần yêu cầu khởi kiện là tự nguyện, phù hợp quy định pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử.

[3.7] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C: tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất và giao dịch cho thuê quyền sử dụng đất giữa bà C với ông N, bà Đ được xác lập ngày 22/7/2014 vô hiệu. Buộc ông N, bà Đ trả cho bà C, ông D số tiền 150.000.000đ.

[4] Xét đề nghị của kiểm sát viên là có căn cứ và phù hợp như Hội đồng xét xử phân tích nêu trên nên được chấp nhận.

[5] Về án phí: buộc ông N, bà Đ nộp 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Bà C không phải nộp án phí. Hoàn trả cho bà C số tiền tạm ứng án phí 3.000.000đ theo lai thu số 0004676 ngày 20/02/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phước Long.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 4.376.480đ buộc ông N, bà Đ nộp. Bà C đã dự nộp tạm ứng 7.000.000đ được chuyển thu tiền xem xét thẩm định tại chỗ là

4.376.480đ, bà C đã được hoàn nhận lại đủ số tiền 2.623.520đ. Buộc ông N, bà Đ nộp 4.376.480đ hoàn trả cho bà C tại cơ quan thi hành án.

Các đương sự khác không phải chịu án phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 5; 26; 35; 39; 91; 92, 147, điểm c khoản 1 Điều 217, 228, 238 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ các Điều 122, 127, 137 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Căn cứ các Điều 468, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ khoản 1 Điều 167, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;
- Căn cứ Điều 27 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị C:

Tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất và giao dịch cho thuê quyền sử dụng đất tại "Hợp đồng cầm cố tài sản" được xác lập ngày 22/7/2014 giữa bà Lê Thị C với ông Trần Văn N, bà Trương Thị Đ vô hiệu.

Buộc ông Trần Văn N, bà Trương Thị Đ trả cho bà Lê Thị C, ông Trương Hoàng D số tiền 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Trong 03 thửa đất thì ông D đang quản lý thửa đất số 668, tờ bản đồ số 08 có được thông qua bán đấu giá; ông N, bà Đ đang quản lý 02 thửa đất tại thửa 684, 1128 tờ bản đồ số 08, địa chỉ thửa đất ấp M, xã N, huyện P, tỉnh Bạc Liêu, nên không buộc bà C giao trả đất cho ông N, bà Đ.

2. Đình chỉ xét xử do bà C rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu bà Đ và ông N trả tiền thuê đất 875 giạ lúa khô tương ứng 105.000.000đ và trả tiền thuê đất phát sinh từ ngày 23/7/2019 cho đến khi giải quyết xong vụ án.

3. Về án phí: buộc ông N, bà Đ nộp 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà C số tiền tạm ứng án phí 3.000.000đ theo lai thu số 0004676 ngày 20/02/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phước Long.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc ông N, bà Đ nộp 4.376.480đ hoàn trả cho bà C tại cơ quan thi hành án dân sự huyện Phước Long.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án này 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, 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.

5. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong 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./.

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

(Đã ký)

Lư Trường Lâm

Nơi nhận:
-TAND tỉnh Bạc Liêu;
-VKSND huyện Phước Long;
- Chi cục THADS huyện Phước Long;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.