

Bản án số: **35** /2018/DS-ST

Ngày: 16/7/2018

“V/v tranh chấp Hợp đồng thuê
quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LAI VUNG, TỈNH ĐỒNG THÁP

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Bích Huyền.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đặng Văn Hai;
2. Ông Nguyễn Thanh Phương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Diễm Quỳnh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lai Vung.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lai Vung tham gia phiên tòa:
Bà Bùi Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 7 năm 2018, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân huyện Lai Vung xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 24/2018/TLST-DS, ngày 02 tháng 03 năm 2018, về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 32/2018/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 6 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 234/2018/QĐST-DS, ngày 27/6/2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị B, sinh năm: 1945; Địa chỉ: Khóm 3, thị trấn LV, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp.

Ủy quyền cho ông Huỳnh Minh T, sinh năm 1974; Địa chỉ: Khóm 3, thị trấn LV, huyện L V, tỉnh Đồng Tháp. (có mặt)

- Bị đơn: Ông Ngô Minh Đ, sinh năm: 1970; Địa chỉ: , ấp LTA, xã LH, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp. (vắng mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam; Đại diện theo văn bản ủy quyền số 212/UQ-HĐQT-NHCT18 ngày 22/3/2018 là bà Nguyễn Thị H- chức vụ: Phó giám đốc Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam- Chi nhánh Sa Đéc; Địa chỉ: 209A, Trần Hưng Đạo, phường 1, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 07/02/2018; Biên bản phiên họp về kiểm tra, việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị B là ông Huỳnh Minh T trình bày:

Vào ngày 26/11/2013 bà Huỳnh Thị B có cho ông Ngô Minh Đ vay số tiền 150.000.000 đồng, thỏa thuận lãi suất bằng lời nói là 4%/tháng, không có làm biên nhận, thời hạn vay đến tháng 9 năm 2015, nhưng đến tháng 9 năm 2015 ông Đ không trả cho bà B tiền vốn và tiền lãi. Đến ngày 30/9/2015 ông Đ có làm biên nhận thừa nhận có vay của bà B 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng), hẹn đến ngày 26/10/2015 sẽ trả cho bà B, nhưng ông Đ không trả nên ông Ngô Minh Đ giao phần đất thuộc thửa số 4, tờ bản đồ số 16, diện tích 3.519m², đất lúa, tọa lạc tại xã Long Hậu do ông Ngô Minh Đ đứng tên quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị B canh tác sử dụng từ đó đến nay, hai bên thỏa thuận chuyển số tiền này thành tiền thuê đất (cầm cố đất), ông Đ giao đất cho bà Huỳnh Thị B, khi nào ông Đ trả tiền đủ thì bà B giao trả đất, thỏa thuận này bằng lời nói, không có giấy tờ, (phần đất này ông Ngô Minh Đ thế chấp vay tiền tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam, hiện nay phần đất này đang bị kê biên thi hành án), bà B thống nhất diện tích phần đất theo như mảnh trích đo địa chính số 13-2018, ngày 6/3/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lai Vung và Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 30/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lai Vung, không yêu cầu đo đạc định giá phần đất tranh chấp. Từ khi vay đến nay ông Ngô Minh Đ không có trả tiền vốn và tiền lãi cho bà Huỳnh Thị B.

Bà Huỳnh Thị B yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê đất (cầm cố đất) giữa bà B với ông Ngô Minh Đ ngày 26/10/2015 là vô hiệu. Bà Huỳnh Thị B yêu cầu ông Ngô Minh Đ phải trả cho Huỳnh Thị B số tiền 150.000.000 đồng (một trăm, năm mươi triệu đồng), không yêu cầu tiền lãi và bà B tự nguyện trả phần đất thuộc thửa số 4, tờ bản đồ số 16, diện tích 3.519m², đất tọa lạc tại xã Long Hậu

do ông Ngô Minh Đ đứng tên quyền sử dụng đất (phần đất này ông Ngô Minh Đ thế chấp vay tiền tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam, hiện nay phần đất này đang bị kê biên thi hành án), bà B thống nhất diện tích phần đất theo như mảnh trích đo địa chính số 13-2018, ngày 6/3/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lai Vung và Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 30/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

Bị đơn ông Ngô Minh Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như để tham gia phiên tòa theo giấy triệu tập của Tòa án mà vẫn cố tình vắng mặt, không có lý do chính đáng. Cũng như không có văn bản ý kiến, phản bác gì yêu cầu của nguyên đơn.

Ngân hàng Thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam trình bày: Thừa đất số 4, tờ bản đồ số 16, diện tích 3.519m², đất tọa lạc tại xã Long Hậu do ông Ngô Minh Đ đứng tên quyền sử dụng đất, ông Đ đã thế chấp tại Ngân hàng để vay tiền. Ngân hàng đã khởi kiện ông Đ và Tòa án nhân dân huyện Lai Vung ra Quyết định số 56/2017/QĐST-DS, ngày 28/8/2017 đang thi hành án. Ngân hàng không yêu cầu gì trong vụ án này và có văn bản yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lai Vung phát biểu quan điểm:

- Về phần thủ tục: Từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng theo trình tự tố tụng pháp luật. Đề nghị bị đơn và người có quyền lợi là nghĩa vụ liên quan đối với việc tuân thủ và chấp hành pháp luật theo trình tự thủ tục do Bộ luật tố tụng dân sự quy định.

- Về phần nội dung: Về đường lối giải quyết vụ án, Đại diện viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở, phù hợp thực tế, đúng quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

- Bà Huỳnh Thị B yêu cầu tuyên hợp đồng thuê đất (cầm cố đất) giữa bà B với ông Ngô Minh Đ ngày 26/10/2015 là vô hiệu. Bà Huỳnh Thị B yêu cầu ông Ngô Minh Đ phải trả cho Huỳnh Thị B số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng), không yêu cầu lãi và bà B tự nguyện trả phần đất thuộc thửa số 4, tờ bản đồ số 16, diện tích 3.519m², đất lúa, tọa lạc tại xã Long Hậu do ông Ngô Minh Đ đứng tên quyền sử dụng đất, đây là vụ án tranh chấp Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Các đương sự và phần đất tranh chấp tại huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về sự vắng mặt của bị đơn Ngô Minh Đ: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần, bị đơn Ngô Minh Đ đã nhận được thông báo thụ lý vụ án, thông báo tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; quyết định đưa vụ án ra xét xử và quyết định hoãn phiên tòa nhưng đều vắng mặt không có lý do chính đáng; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai có văn bản yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bị đơn ông Ngô Minh Đ và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam.

[2] Về nội dung vụ án:

Giữa bà Huỳnh Thị B với ông Ngô Minh Đ có thỏa thuận hợp đồng vay tài sản, bà B cho ông Đ vay số tiền 150.000.000 đồng vào năm 2013. Từ khi vay đến năm 2015 ông Đ không có trả tiền vốn và tiền lãi, vào ngày 30/9/2015 ông Đ có làm biên nhận thừa nhận có vay của bà B 150.000.000 đồng (một trăm, năm mươi triệu đồng), hạn đến ngày 26/10/2015 sẽ trả dứt nợ nhưng ông Đ không trả nên ông Ngô Minh Đ với bà Huỳnh Thị B thỏa thuận Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (cầm cố đất), nội dung thỏa thuận là ông Đ giao phần đất thuộc thửa số 4, tờ bản đồ số 16, diện tích 3.519m², đất lúa, tọa lạc tại xã Long Hậu do ông Ngô Minh Đ đứng tên quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị B canh tác sử dụng từ đó đến nay, hai bên thỏa thuận chuyển số tiền 150.000.000 đồng này thành tiền thuê đất (cầm cố đất), ông Đ giao đất cho bà Huỳnh Thị B, khi nào ông Đ trả đủ tiền thì bà B giao trả đất, thỏa thuận này bằng lời nói, không có giấy tờ.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng bị đơn Ngô Minh Đ không đến Tòa án tham gia tố tụng cũng như không có văn bản ý kiến phản bác gì yêu cầu của nguyên đơn, xem như bị đơn đã từ bỏ quyền phản bác của mình nên Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ để giải quyết vụ án.

Xét qua lời trình bày và yêu cầu của đương sự, tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ có đủ căn cứ để khẳng định bà Huỳnh Thị B với ông Ngô Minh Đ có thỏa thuận Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (cầm cố đất), bà B có giao tiền cho ông Đ 150.000.000 đồng (có biên nhận ngày 30/9/2015) và ông Đ giao cho bà B canh tác sử dụng phần đất thuộc thửa số 4, tờ bản đồ số 16, diện tích 3.519m², đất lúa, tọa lạc tại xã Long Hậu do ông Ngô Minh Đ đứng tên quyền sử dụng đất (bà B đang canh tác, sử dụng phần đất này là đúng thực tế). Đối với Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (cầm cố đất) ngày 26/10/2015 giữa bà Huỳnh Thị B với ông Ngô Minh Đ là không đúng quy định pháp luật, hợp đồng vô hiệu toàn bộ kể từ khi các bên xác lập hợp đồng, các đương sự hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Pháp luật không công nhận các bên đương sự ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (cầm cố đất), do đó hợp đồng này là vô hiệu toàn bộ, cho nên phải tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (cầm cố đất) ngày 26/10/2015 là vô hiệu; Buộc ông Ngô Minh Đ phải trả cho Huỳnh Thị B số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng), không phải trả tiền lãi. Bà Huỳnh Thị B tự nguyện trả phần đất thuộc thửa số 4, tờ bản đồ số 16, diện tích 3.519m², đất lúa, tọa lạc tại xã Long Hậu cho ông Ngô Minh Đ. *(Vị trí, hiện trạng, tư cận, số đo của thửa đất số 4, tờ bản đồ số 16, diện tích là 3.519m², mục đích sử dụng đất lúa, tọa lạc tại xã Long Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp được thể hiện theo mảnh trích đo địa chính số 13-2018, ngày 6/3/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp).*

Ngân hàng Thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam không yêu cầu gì trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem giải quyết.

[3] Xét thấy ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

[4] Về án phí và tiền tạm ứng án phí: Do yêu cầu của bà Huỳnh Thị B được Tòa án chấp nhận, nên ông Ngô Minh Đ phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm (300.000 đồng án phí về tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất là vô hiệu và 7.500.000 đồng về nghĩa vụ của bị đơn do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận) là có căn cứ, phù hợp với khoản 2 Điều 26 và khoản 3 Điều 27 Nghị quyết

số: 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

[5] Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1, 2 và khoản 4 Điều 91; Điều 92; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 26 và khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ vào Điều 203 của Luật đất đai năm 2013.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị B.

- Tuyên bố Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (cầm cố đất) vào ngày 26/10/2015 giữa bà Huỳnh Thị B với ông Ngô Minh Đ thuộc thửa số 4, tờ bản đồ số 16, diện tích 3.519m², đất lúa, tọa lạc tại xã Long Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp do ông Ngô Minh Đ đứng tên quyền sử dụng đất là vô hiệu.

- Buộc ông Ngô Minh Đ phải trả cho Huỳnh Thị B số tiền 150.000.000 đồng (một trăm, năm mươi triệu đồng), không phải trả tiền lãi.

- Buộc bà Huỳnh Thị B trả phần đất thuộc thửa số 4, tờ bản đồ số 16, diện tích 3.519m², đất lúa, tọa lạc tại xã Long Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp cho ông Ngô Minh Đ.

(Vị trí, hiện trạng, tứ cận, số đo của thửa đất số 4, tờ bản đồ số 16, diện tích là 3.519m², mục đích sử dụng đất lúa, tọa lạc tại xã Long Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp được thể hiện theo mảnh trích đo địa chính số 13-2018, ngày 6/3/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp).

2. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Huỳnh Thị B mà ông Ngô Minh Đ chưa thi hành số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành cho đến khi thi hành án xong.

3. Về án phí và tạm ứng án phí:

- Ông Ngô Minh Đ phải nộp 7.800.000 đồng (Bảy triệu, tám trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Huỳnh Thị B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại 3.750.000 đồng (Ba triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp vào ngày 02/03/2018 theo biên lai thu số 0001120 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (16/7/2018). Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo 15 ngày được tính từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết.

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, 7a, 7b 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:

- TAND tỉnh ĐT;
- VKSND H.Lai Vung;
- CC THA-DS H.Lai Vung;
- Các đ/s;
- Lưu: HS (Q), AV.

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

Đã ký

Huỳnh Thị Bích Huyền