TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐẦM DƠI, TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 30/2019/DS-ST
Ngày 16 - 4 - 2019
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 ĐẦM DƠI, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Biện Thị Nhung
Các Hội thẩm nhân dân:
Bà Ngô Diễm Phúc
Ông Trương Minh Thắng

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Thanh Khuyên là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Trần Hồng Cẩm – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 299/2018/TLST- DS ngày 25 tháng 9 năm 2018 về tranh chấp *"Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 73/2019/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 3 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Văn C, sinh năm 1960; cư trú tại: Ấp BH, xã TD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Lê Văn T, sinh năm 1976 và bà Nguyễn Thị T1; cùng cư trú tại: Ấp ĐTA, xã TD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

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

+ Ông Lâm Hùng P, sinh năm 1960 và bà Nguyễn Mỹ T2, sinh năm 1962

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lâm Hùng P là bà Nguyễn Mỹ T2; cùng cư trú tại Ấp BH, xã TD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt)

+ Anh Nguyễn Văn T3, sinh năm 1984; cư trú tại: Ấp ĐTA, xã TD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

+ Anh Nguyễn Minh T4; cư trú tại: Ấp TNĐ, xã NC, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn ông Lê Văn C trình bày:* Ngày 02/8/2014 âm lịch ông T và bà T1 có cầm có cho ông diện tích đất nuôi trồng thủy sản là 18 công tầm lớn tọa lạc tại ấp ĐTA, xã TD, huyện ĐD, giá cầm cố là 150.000.000 đồng, thời hạn cố là 03 năm. Việc cố đất có lập thành văn bản. Sau khi cố đất ông C cho ông T và bà T1 thuê lại giá mỗi năm là 16.000.000 đồng và đã đóng tiền thuê đất dược ba năm đến tháng 8/2017 hết hạn hợp đồng thì ông T và bà T1 xin gia hạn thêm một năm và trả tiền thuê đất tiếp một năm. Trong thời gian gia hạn đến khoảng 6 tháng sau thì ông T và bà T1 tiếp tục cố đất cho ông T3 và ông P, bà T2, hiện nay ông P và bà T2 là người sử dụng đất. Nay ông C yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng cố đất giữa ông C với ông T, bà T1. Buộc ông T và bà T1 phải trả cho ông số tiền cố đất là 150.000.000 đồng, ngoài ra ông không yêu cầu nội dung gì khác.

Tại phiên Tòa ông C rút một phần yêu cầu về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà T1 với ông P, bà T2.

** Đối với bị đơn ông Lê Văn T và Nguyễn Thị T1:* Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết có tống đạt các văn bản tố tụng cho ông T và bà T1 hợp lệ nhưng ông bà không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như không cung cấp tài liệu chứng cứ cho Tòa án.

** Người có quyền lợi, ngĩa vụ liên quan:*

- *Bà Nguyễn Mỹ T2 trình bày:* Vào ngày 08/02/2017 dương lịch ông T có chuyển nhượng cho bà toàn bộ diện tích đất nuôi trồng thủy sản theo giấy chứng nhận quyền sử dụng ông T đứng tên là 18.630m^2 tọa lạc tại ấp ĐTA, xã TD, huyện ĐD. Khi chuyển nhượng chỉ chuyển nhượng đất không chuyển nhượng căn nhà có trên đất, giá chuyển nhượng là 450.000.000 đồng. Ông T nói khi nào cần thì bán nhà khi đó sẽ chuyển nhượng thêm phần nhà. Khi nhận chuyển nhượng thì bà không biết là diện tích đất trên đã cố cho ông C. Sau khi nhận chuyển nhượng thì bà T2 là người quản lý sử dụng đất nhưng do không có điều kiện canh tác nên bà cho anh T4 là em ruột bà T2 thuê lại mỗi năm 30.000.000 đồng, việc thuê không lập văn bản chỉ thỏa thuận miệng. Thời gian sử dụng cách nay khoảng 6 tháng thì ông C và ông T3 có đến báo với bà là phần đất của ông T, bà T1 đã cố cho ông C và ông T3 thì bà mới biết đất đã cố cho ông C, ông T3. Việc sau khi ký hợp đồng bà không thực hiện các thủ tục sang tên là do giữa bà với ông T và bà T1 có bà con cô ông cậu và do ông T, bà T1 gặp khó khăn nên hai bên thỏa T2ận đất giao cho bà T2 canh tác C ông T trong thời gian từ 5 đến 10 năm trở lại sau khi chuyển nhượng ông T có tiền thì bà T2 cho chuộc lại đất, bà trả lại đất. Nay trong vụ án ông C kiện ông T, bà T1 bà xác định không có liên quan và bà không có yêu cầu gì mà chỉ yêu cầu giữ nguyên hiện trạng đất cho bà sử dụng.

- *Anh Nguyễn Văn T3 trình bày:* Vào ngày 19/7/2016 âm lịch anh có cố phần đất của ông T, bà T1 giá 150.000.000 đồng, thời hạn 3 năm. Anh T3 xác định không có liên quan và không có yêu cầu gì trong vụ án ông C kiện ông T, bà T1 vì anh đã khởi kiện ông T, bà T1 trong vụ án khác.

- *Anh Nguyễn Minh T4 trình bày:* Anh xác định không có liên quan trong việc tranh chấp giữa ông C và ông T, bà T1, anh chỉ là người mướn đất của bà T2 và không có yêu cầu gì trong vụ án.

** Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về thủ tục tố tụng dân sự và nội dung giải quyết vụ án:*

- Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán thực hiện đúng theo quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự. Thẩm quyền thụ lý xác định

quan hệ tranh chấp, tư cách tham gia tố tụng đúng quy định. Thẩm phán đã T2 thập chứng cứ đúng quy định tại khoản 2 Điều 97 Bộ luật tố tụng dân sự, Thẩm phán hòa giải đúng theo quy định của pháp luật, chuyển giao hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu để tham gia xét xử đúng theo quy định tại Điều 220 Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử, Thư ký thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm.

Đối với đương sự: Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự cũng như việc chấp hành nội quy phiên tòa theo quy định tại các điều 70, 71, 73, 234 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự theo quy định tại Điều 70, 72 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 127, 128, 137 của Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 quy định về án phí lệ phí Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn C tuyên bố hợp đồng cầm cố đất ngày 02/8/2014 giữa ông C với ông T, bà T1 là vô hiệu, buộc ông T và bà T1 trả lại cho ông C 150.000.000 đồng.

Đình chỉ yêu cầu của ông C về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà T1 với ông P, bà T2.

Án phí dân sự sơ thẩm bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về tố tụng:* Tòa án đã tiến hành cấp, tống đạt các văn bản tố tụng cho các đương sự đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự nhưng ông T và bà T1 vắng mặt không có lý do, bà T2, anh T3, anh T4 có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự.

[2] *Về nội dung tranh chấp:* Hội đồng xét xử xét thấy giao dịch cố đất giữa các bên đương sự là có thật được thể hiện tại "*Bản hợp đồng cố đất cho mướng lại"* vào ngày 02/8/2014 giữa ông Lê Văn C và ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị T1. Ông T, bà T1 có cố cho ông C diện tích đất 18 công tầm lớn số tiền là 150.000.000 đồng, thời hạn 3 năm, ông T bà T1 thuê lại mỗi năm 16.000.000 đồng. Mặc khác trong quá trình giải quyết vụ án ông T, bà T1 cũng không có văn bản phản đối nội dung yêu cầu khởi kiện của ông C.

Xét yêu cầu của ông C thấy rằng, căn cứ vào quy định tại Điều 179 luật đất đai năm 2013 quy định về quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có các quyền như: Chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, tặng cho, thế chấp, góp vốn... không quy định cá nhân được cầm cố quyền sử dụng đất. Do đó, giao dịch cầm cố đất giữa ông C và ông T, bà T1 không đủ điều kiện theo quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự dẫn đến bị vô hiệu theo quy định tại Điều 127 Bộ luật dân sự và hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu được giải quyết theo Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005 là không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt, quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do vậy, ông C yêu cầu ông T và bà T1 phải trả cho ông tiền cố đất là 150.000.000 đồng là có cơ sở nên được chấp nhận.

Về hiện trạng diện tích đất nhận cầm cố: Theo hợp đồng cố đất giữa các đương sự nêu trên thì không thể hiện rỏ diện tích đất cầm cố cụ thể và các phía tiếp

giáp diện tích đất. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa ông C xác định mặc dù trong hợp đồng không nói rõ cụ thể diện tích mà chỉ ghi 18 công tầm lớn, không đo đạt cụ thể nhưng thực chất đất cố theo hợp đồng là diện tích đất 18.630m^2 tọa lạc tại ấp ĐTA, xã TD, huyện ĐD do ông T đứng tên quyền sử dụng. Ông C xác định kể từ thời điểm cố đất cho đến nay ông không quản lý sử dụng đất mà giao lại cho ông T, bà T1 quản lý sử dụng và biết bà T2 là người sử dụng đất nên nay ông chỉ yêu cầu ông T, bà T1 trả tiền cố đất, ngoài ra không yêu cầu gì khác. Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án Tòa án có tiến hành thẩm định tại chỗ nhưng niện nay ông C chỉ yêu cầu ông T, bà T1 trả lại tiền cố đất, không yêu cầu xử lý phần đất cố, đây là quyền tự định đoạt của đương sự nên không cần thiết phải xem xét thẩm định tại chỗ phần đất cố nêu trên.

Đối với anh Nguyễn Văn T3 là người nhận cầm cố đất ông T, bà T1 nhưng anh T3 đã khởi kiện ông T, bà T1 bằng vụ án khác và đã được Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi giải quyết bằng bản án số 19/2019/DS-ST ngày 29/3/2019 và anh T3 không có yêu cầu gì trong vụ án này nên không đặt ra xem xét.

Đối với việc ông Lâm Hùng P, bà Nguyễn Mỹ T2 và anh Nguyễn Minh T4: Xét thấy các đương sự hiện nay là người đang nhận chuyển nhượng và thuê phần đất của ông T, bà T1 và việc giải quyết tranh chấp giữa ông C với ông T không ảnh hưởng quyền lợi của các đương sự cũng như các đương sự không có yêu cầu gì trong vụ án này nên không đặt ra xem xét. Trường hợp có tranh chấp các đương sự có quyền khởi kiện bàng vụ án khác.

[3] *Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:* Do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, điểm b, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 244, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 137 của Bộ luật dân sự 2005; Điều 179 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức T2, miễn giảm, T2, nộp, quản lý và sử dụng án phí và Lệ phí tòa án;

1. Tuyên bố: *"Bản hợp đồng cố đất cho mướng lại"* giữa ông Lê Văn C và ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị T1 ngày 02/8/2014 âm lịch là vô hiệu. Buộc ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị T1 hoàn trả cho ông Lê Văn C số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày ông Lê Văn C có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong số tiền phải trả thì hàng tháng ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị T1 C phải chịu khoản tiền lãi của số tiền C phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Đình chỉ yêu cầu của ông Lê Văn C về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà T1 với ông P, bà T2.

Đương sự có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Văn C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho ông Lê Văn C 3.750.000 đồng (ba triệu bảy trăm năm mươi

nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0010370 ngày 25 tháng 9 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi.

Ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị T1 phải chịu tiền án phí sơ thẩm là 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

4. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Lê Văn C không phải chịu, ông C đã dự nộp 1.000.000 đồng (một triệu đồng) được nhận lại; ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị T1 phải chịu 1.000.000 đồng (một triệu đồng), ông T và bà T1 có trách nhiệm nộp số tiền này tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi để hoàn trả lại cho ông Lê Văn C.

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 thoả T2ận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyên thi hành án, hoặc bị cưỡng chế theo quy định tại 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.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời 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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Đầm Dơi;
- Chi cục THADS huyện Đầm Dơi;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Biện Thị Nhung