

**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: 181/2021/DS-ST
Ngày 15-11-2021
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 Trần Minh Út.

Ông Trần Hoàng Giang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đoàn Thị Tú 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 15 tháng 11 năm 2021 tại Tòa án nhân dân huyện Phú Tân xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 139/2021/TLST-DS ngày 16 tháng 4 năm 2021 về việc “tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 299/2021/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 6 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Tạ Văn L, sinh năm 1984 (có mặt).

Cư trú tại: Ấp L, xã P, huyện P, tỉnh C.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1959 (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị B (vắng mặt).

Cùng cư trú tại: Ấp L, xã P, huyện P, tỉnh C .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 09 tháng 4 năm 2021 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Tạ Văn L trình bày: Vào ngày 24 tháng 7 năm 2017 ông có nhận cố của ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị B phần đất diện

tích 16.270m² đất tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện P, tỉnh C với giá 50.000.000 đồng, thời hạn cố là 03 năm. Sau khi nhận cố đất ông cho ông C, bà B thuê lại với giá mỗi năm 10.000.000 đồng. Sau khi hết thời hạn cố ông đã giao trả đất cho ông C và bà B nhưng ông C, bà B chưa trả tiền cố đất cho ông. Ông có yêu cầu chính quyền địa phương hòa giải thì ông C và bà B đồng ý trả cho ông mỗi tháng 10.000.000 đồng, trả trong 5 tháng. Sau đó ông C và bà B chỉ trả cho ông được một tháng với số tiền 10.000.000 đồng, còn nợ ông số tiền 40.000.000 đồng. Ông yêu cầu chấm dứt hợp đồng cố đất được xác lập ngày 24 tháng 7 năm 2017 giữa ông với ông C và bà B, yêu cầu ông C, bà B trả cho ông số tiền 40.000.000 đồng.

- Tại biên bản hòa giải ngày 01 tháng 6 năm 2021 bị đơn ông Nguyễn Văn C trình bày: Ông thừa nhận lời trình bày của ông L là đúng. Phần đất ông cố cho ông L hiện nay ông đã lấy lại quản lý canh tác; do điều kiện khó khăn ông chỉ mới trả cho ông L 10.000.000 đồng tiền cố đất, còn nợ ông L số tiền 40.000.000 đồng. Ông đồng ý chấm dứt hợp đồng cố đất giữa ông và bà B với ông L, ông đồng ý cùng bà B trả cho ông L số tiền 40.000.000 đồng.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Tạ Văn L khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị B trả tiền cầm cố 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 Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị B 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 Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị B.

[3] Xét hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 24 tháng 7 năm 2017 được xác lập giữa ông Tạ Văn L với ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị B 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 ông L với ông C, bà B 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 C và bà B chưa giao đất cho ông L nên không buộc ông L giao trả đất cho ông C, bà B. Đối với yêu cầu của ông L về việc yêu cầu ông C, bà B trả 40.000.000 đồng: Tại phiên hòa giải ông C thừa nhận có nhận của ông L số tiền có đất là 50.000.000 đồng, đã trả được 10.000.000 đồng còn nợ ông L 40.000.000 đồng. Do đó buộc ông C, bà B có nghĩa vụ trả cho ông L số tiền 40.000.000 đồng.

[5] Về án phí: Do yêu cầu của ông Tạ Văn L được chấp nhận nên ông L không phải chịu án phí, ông L đã nộp tạm ứng án phí số tiền 1.000.000 đồng được nhận lại. Ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch với số tiền 2.000.000 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; 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 2017 được xác lập giữa ông Tạ Văn L với ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị B bị vô hiệu.

2. Buộc ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị B có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Tạ Văn L 40.000.000 đồng (bốn mươi 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:

Ông Tạ Văn L không phải chịu án phí, ông L đã nộp tiền tạm ứng án phí 1.000.000 đồng (một triệu đồng) theo biên lai thu tiền số 0012312 ngày 14

tháng 4 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Tân; ông L được nhận lại khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị B phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 2.000.000 đồng (hai triệu đồng).

Án xử sơ thẩm, ông Tạ Văn Lào có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị B 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