

Bản án số: 302/2024/DS-ST
Ngày: 22/11/2024
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 CHÂU PHÚ, TỈNH AN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lương Ngọc Dũng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Hoàng Tuấn.
2. Bà Nguyễn Thị Thu Sương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thái Trân – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Lê Văn Thanh, Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 tháng 11 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 218/2023/TLST-DS ngày 31 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 688/2024/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 9 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 697/2024/QĐST-DS ngày 28 tháng 10 năm 2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1966, địa chỉ: Tổ 17, ấp Ba X, xã Thạnh Mỹ T, huyện Châu P, tỉnh An Giang, có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1976 và bà Hồ Thị Kim B, sinh năm 1980, cùng địa chỉ: Tổ 4, ấp Long Đ, xã Ô Long V, huyện Châu P, tỉnh An Giang. Địa chỉ hiện tại: Số 663, tổ 24, ấp K, xã Khánh H, huyện Châu P, tỉnh An Giang, vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị Thu N, sinh năm 1970, địa chỉ: ấp Long A, xã Ô Long V, huyện Châu P, tỉnh An Giang, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 25 tháng 7 năm 2023, bản tự khai, biên bản hoà giải và tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Vào ngày 20/3/2020, ông Nguyễn Văn Đ và ông Nguyễn Văn L, bà Hồ Thị Kim B có ký kết hợp đồng về việc cõ đất nông nghiệp đối với diện tích đất 10.000 m² thuộc thửa số 2193, tờ bản đồ số 1, đất toạ lạc tại xã Ô Long Vĩ, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 034276, số vào sổ cấp GCN CH03538 do UBND huyện Châu Phú cấp ngày 05/9/2012 đứng tên bà Nguyễn Thị Thu N, thời hạn cõ đất là 12 tháng từ ngày 20/3/2020 đến ngày 20/3/2021, giá cõ đất là 150.000.000 đồng, việc cõ đất có lập hợp đồng cõ đất nông nghiệp ngày 20/3/2020. Ông Đ đã giao đủ số tiền cõ đất 150.000.000 đồng cho ông L, bà B. Trong thời gian cõ đất ông Đ cho ông L, bà B thuê lại diện tích đất cõ với giá 35.000.000 đồng/năm.

Hết thời hạn cõ đất, ông L, bà B không có tiền chuộc đất nên ông Đ và ông L, bà B thoả thuận tiếp tục thời hạn cõ đất thêm 12 tháng từ ngày 20/3/2021 đến ngày 20/3/2022.

Hết thời hạn cõ đất, ông L, bà B không chuộc đất, cũng không trả tiền cõ đất. Hiện nay phần diện tích đất cầm cõ 10.000 m² thì ông L, bà B, bà N đã chuyển nhượng cho người khác.

Ông Đ xác định người cầm cõ diện tích đất nông nghiệp 10.000 m² cho ông Đ là ông L và bà B, còn bà N không có cầm cõ đất cho ông Đ. Bà N chỉ ký tên trong hợp đồng cõ đất đồng ý cầm cõ đất là do bà N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 10.000 m², thực tế diện tích đất cầm cõ 10.000 m² thuộc quyền sử dụng của ông L và bà B, bà N chỉ là người đứng tên dùm ông L và bà B giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay ông Đ khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết tuyên bố hợp đồng về việc cõ đất nông nghiệp ngày 20/3/2020 ký kết giữa ông Đ với ông L và bà B là vô hiệu; Buộc ông L và bà B có trách nhiệm liên đới trả cho ông Đ số tiền cầm cõ đất là 150.000.000 đồng. Ông Đ rút lại yêu cầu bà N có trách nhiệm liên đới với ông L và bà B trả cho ông Đ số tiền cầm cõ đất là 150.000.000 đồng.

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt toàn bộ quá trình giải quyết vụ án. Tòa án đã triệu tập hợp lệ ông L, bà B, bà N đến trụ sở Tòa án để tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải về yêu cầu khởi kiện của ông Đ nhưng ông L, bà B, bà

N vắng mặt không có lý do, nên Toà án không ghi nhận được ý kiến trình bày của ông L, bà B, bà N.

Tại phiên tòa ông Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu

Phú:

- Về việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách đương sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, thực hiện tổng đạt các văn bản tố tụng, thu thập chứng cứ đúng quy định pháp luật. Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử. Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định tố tụng tại phiên tòa.

- Về việc chấp hành pháp luật: Nguyên đơn đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành đúng quy định tại Điều 70, Điều 72, Điều 72 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Về nội dung vụ án:

Theo quy định tại Điều 166, Điều 167 Luật đất đai năm 2013 không có quy định về trường hợp cầm cố đất nên hợp đồng cầm cố đất giữa ông L, bà B, ông Đ bị vô hiệu kể từ thời điểm giao dịch, theo đó các bên phải có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là phù hợp theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015. Nay ông Đ yêu cầu Hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, buộc ông L, bà B có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Đ số tiền 150.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

Ông Đ rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu bà Nguyễn Thị Thu N có trách nhiệm liên đới với ông L, bà B trả số tiền 150.000.000 đồng là sự tự nguyện, phù hợp quy định pháp luật, cần đình chỉ theo quy định tại Điều 244 BLTTDS năm 2015.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, người tham gia tố tụng và các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố đất nông nghiệp là vô hiệu, buộc bị đơn trả tiền cầm cố đất, xét đây là tranh chấp phát sinh từ hợp đồng dân sự về cầm cố quyền sử dụng đất nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn có đơn khởi kiện tại Tòa án và đã nộp tạm ứng án phí nên Tòa án thụ lý giải quyết theo thẩm quyền.

Ông L có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt, bà B, bà N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông L, bà B, bà N theo quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Đ trình bày vào ngày 20/3/2020, ông Đ và ông L, bà B có ký kết hợp đồng về việc cõ đất nông nghiệp đối với diện tích đất 10.000 m² thuộc thửa số 2193, tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại xã Ô Long Vĩ, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 034276, số vào sổ cấp GCN CH03538 do UBND huyện Châu Phú cấp ngày 05/9/2012 đứng tên bà Nguyễn Thị Thu N, thời hạn cõ đất là 12 tháng từ ngày 20/3/2020 đến ngày 20/3/2021, giá cõ đất là 150.000.000 đồng, ông Đ đã giao đủ số tiền cõ đất 150.000.000 đồng cho ông L, bà B. Hết thời hạn cõ đất, ông L, bà B không có tiền chuộc đất nên ông Đ và ông L, bà B thỏa thuận tiếp tục thời hạn cõ đất thêm 12 tháng từ ngày 20/3/2021 đến ngày 20/3/2022. Hết thời hạn cõ đất, ông L, bà B không trả tiền cõ đất. Hiện nay phần diện tích đất cõ cõ 10.000 m² thì ông L, bà B, bà N đã chuyển nhượng cho người khác.

Tòa án đã tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, thông báo công khai chứng cứ và hoà giải đúng quy định pháp luật, triệu tập hợp lệ ông L, bà B, bà N đến trụ sở Tòa án để tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải về yêu cầu khởi kiện của ông Đ nhưng ông L, bà B, bà N vắng mặt không có lý do, cũng không khiếu nại, không có ý kiến phản bác, phản tố đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là thuộc trường hợp những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: *“Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh”*.

Từ cơ sở trên Hội đồng xét xử có căn cứ xác định giữa ông Đ và ông L, bà B, bà N có ký kết hợp đồng cõ đất nông nghiệp ngày 20/3/2020 đối với diện tích đất 10.000 m², nội dung thỏa thuận như ông Đ trình bày.

Theo 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”*. Căn cứ quy định của Luật đất đai năm 2013 Hội đồng xét xử thấy rằng thấy rằng, người sử dụng đất không có quyền thực hiện giao dịch cõ đất đối với quyền sử dụng đất. Bên cạnh đó, quyền sử dụng đất là đối tượng của hợp đồng cõ đất tại thời điểm các bên thực hiện hợp đồng do bà N đứng tên quyền sử dụng đất nhưng ông L, bà B cõ đất cho ông Đ là không đúng chủ thể có quyền sử dụng đất.

Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự như sau “*Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập; Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện; Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội*”.

Hội đồng xét xử thấy rằng, giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất có nội dung là đối tượng giao dịch không được quyền thực hiện giao dịch. Do đó hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông L, bà B, bà N thuộc trường hợp vô hiệu.

Khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*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; trường hợp không hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả*”.

Do đó ông Đ khởi kiện yêu cầu là có căn cứ, nên tuyên bố hợp đồng vô hiệu, buộc ông L và bà B có trách nhiệm liên đới trả cho ông Đ số tiền cầm cố đất là 150.000.000 đồng.

Ông Đ tự nguyện rút lại yêu cầu bà N có trách nhiệm liên đới với ông L và bà B trả cho ông Đ số tiền cầm cố đất là 150.000.000 đồng, xét đây là sự tự nguyện của đương sự nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện này của ông Đ.

Đối với diện tích đất cầm cố hiện ông L, bà B, bà N đã chuyển nhượng cho người khác. Ông Đ không yêu cầu giải quyết diện tích đất cầm cố nên Hội đồng xét xử không xem xét. Trường hợp có tranh chấp thì giải quyết bằng vụ kiện khác.

[3] Về án phí:

Ông L và bà B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 116, Điều 117, Điều 131, Điều 288, Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;
- Điều 147, Điều 217, Điều 218, Điều 219, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 26 của 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. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Thu N có trách nhiệm liên đới với ông Nguyễn Văn L và bà Hồ Thị Kim B trả cho ông Nguyễn Văn Đ số tiền cầm cố đất là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 20/3/2020 giữa ông Nguyễn Văn Đ với ông Nguyễn Văn L, bà Hồ Thị Kim B và bà Nguyễn Thị Thu N.

Buộc ông Nguyễn Văn L và bà Hồ Thị Kim B có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Văn Đ số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm 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 án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn L và bà Hồ Thị Kim B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 7.800.000 đồng (Bảy triệu tám trăm ngàn đồng).

Ông Nguyễn Văn Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) và 3.750.000 đồng (Ba triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0015458 và số 0015457 ngày 31/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Phú.

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Thời hạn kháng cáo của đương sự vắng mặt tại phiên tòa là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được 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 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:

- Đương sự;
- Viện KSND huyện Châu Phú;
- Tòa án nhân dân tỉnh An Giang;
- Chi cục THADS huyện Châu Phú;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Lương Ngọc Dũng

