

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VĨNH THUẬN
TỈNH KIÊN GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **14/2021/DS-ST**
Ngày: 24-5-2021
V/v Tranh chấp về hợp đồng dân sự
cầm cố quyền sử dụng đất và
thuê quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH THUẬN, TỈNH KIÊN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Mỹ Linh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Danh Thi
2. Bà Võ Thị Thúy An

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Trọng Nguyễn - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Ông Danh Khênh - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 5 năm 2021 tại phòng xử án Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 110/2020/TLST-DS ngày 04 tháng 11 năm 2020 về “*Tranh chấp về hợp đồng dân sự cầm cố quyền sử dụng đất và thuê quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 47/2021/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 4 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 15/20201/QĐST-DS ngày 07-5-2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- 1.1. Ông **Danh T**, sinh năm 1968 (có mặt)
- 1.2. Bà **Lâm Thị L1**, sinh năm 1970 (có mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã Đ, huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Danh T: Ông

Trần K, sinh năm 1987, cư trú: 52 T, phường V, thành phố G, tỉnh Kiên Giang, Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước (có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Danh L2**, sinh năm 1980 (vắng mặt)

2.2. Bà **Thị Liễu D**, sinh năm 1980 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã Đ, huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện ngày 21/10/2020 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn ông **Danh T**, bà **Lâm Thị L1** trình bày:*

Ngày 02/3/2016 vợ chồng ông nhận cầm cố của ông Danh L2, bà Thị Liễu D một phần đất có diện tích khoảng 10 công đất tầm 03 mét (đất nuôi tôm, trồng lúa), tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang với giá 40 chỉ vàng 24k (vàng 98%), thời hạn 04 năm chuộc lại đất.

Thực tế hai bên chỉ làm hợp đồng cầm cố, có thể hiện diện tích đất 13.780m², vị T: Đông giáp 6 Vâng, Tây giáp Mai Văn Trung, Nam giáp Danh Chót, Bắc giáp Thị Tiên, nhưng ông L2, bà D không giao đất cho vợ chồng ông mà thuê lại toàn bộ phần đất này để sử dụng. Hai bên thỏa thuận giá thuê toàn bộ phần đất này mỗi năm 20.000.000 đồng, trả tiền thuê hàng năm.

Khi đó hai bên có lập tờ “Giấy cố đất” và ghi cụ thể diện tích đất là 13.780m² và có thể hiện rõ việc cầm cố đất cũng như việc thuê đất.

Sau khi thuê lại đất ông L2, bà D vẫn trả tiền thuê đất đầy đủ hàng năm. Đến năm 2018 thì chỉ trả được 15.000.000 đồng tiền thuê đất, còn thiếu lại 5.000.000 đồng và kể từ đó đến nay không trả thêm đồng nào.

Nay yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 02/3/2016 giữa vợ chồng ông với ông Danh L2, bà Thị Liễu D. Đồng thời, buộc ông Danh L2, bà Thị Liễu D phải trả cho ông bà số vàng nhận cầm cố là 40 chỉ vàng 24k (vàng 98%). Xin rút lại yêu cầu buộc ông Danh L2, bà Thị Liễu D trả tiền thuê đất, không yêu cầu Tòa án giải quyết phần này.

** Tại phiên tòa:*

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Danh T trình bày: Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, cụ thể: hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 02/3/2016 giữa ông Danh T, bà Lâm Thị L1 với ông Danh L2, bà Thị Liễu D. Đồng thời, buộc ông Danh L2, bà Thị Liễu D phải trả cho

ông T, bà L1 số vàng nhận cầm cố là 40 chỉ vàng 24k (vàng 98%). Xin rút lại yêu cầu buộc ông ông Danh L2, bà Thị Liễu D trả tiền thuê đất, không yêu cầu Tòa án giải quyết phần này. Đối với phần đất từ khi xác lập hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất đến nay bị đơn vẫn sử dụng nên không có nghĩa vụ phải trả lại.

- Nguyên đơn ông Danh T đồng ý với ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông, đồng thời có ý kiến bổ sung đối với phần đất khi hai bên thỏa thuận cầm cố thì thống nhất diện tích đất là 10 công tầm 03 mét, nhưng khi lập giấy cố đất thì ghi diện tích 13.780m², nhưng hoàn toàn không có đo đạc.

- Nguyên đơn bà Lâm Thị L1 vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày và yêu cầu như trên.

- Bị đơn ông Danh L2, bà Thị Liễu D vắng mặt lần thứ hai không lý do mặc dù đã được triệu tập hợp lệ.

- Đại diện viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng nguyên đơn, trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; đối với người tham gia tố tụng bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là chưa đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự, cụ thể như không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tham gia phiên tòa xét xử.

+ Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Danh T, bà Lâm Thị L1 với ông Danh L2, bà Thị Liễu D xác lập ngày 02/3/2016 là vô hiệu nên đề nghị hủy bỏ, buộc Danh L2, bà Thị Liễu D trả cho nguyên đơn ông Danh T, bà Lâm Thị L1 40 chỉ vàng 24k (vàng 98%) là giá trị cầm cố quyền sử dụng đất tại thời điểm xác lập hợp đồng; đề nghị đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất do nguyên đơn rút yêu cầu và bị đơn không có yêu cầu phản tố.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt Thông báo thụ lý cho bị đơn ông Danh L2, bà Thị Liễu D biết và quy định thời gian để bị

đơn có ý kiến về việc khởi kiện “*Tranh chấp về hợp đồng dân sự cầm cố quyền sử dụng đất và thuê quyền sử dụng đất*” của nguyên đơn ông Danh T, bà Lâm Thị L1. Nhưng bị đơn ông Danh L2, bà Thị Liễu D không có ý kiến gì và cũng không cung cấp chứng cứ gì để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Do đó, Tòa án vẫn tiến hành việc giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Ngày 18/3/2021 Tòa án nhận được đơn đề nghị Tòa án không tiến hành hòa giải của nguyên đơn ông Danh T, bà Lâm Thị L1. Như vậy, được xác định đây là vụ án thuộc trường hợp không tiến hành hòa giải được theo quy định tại khoản 4 Điều 207 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: “.....*Một trong các đương sự đề nghị không tiến hành hòa giải*”.

Nên Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung và đã tổng đạt hợp lệ các thủ tục xét xử cho bị đơn ông Danh L2, bà Thị Liễu D, nhưng bị đơn ông L2, bà D vắng mặt không có lý do nên HĐXX phải hoãn phiên tòa. Quyết định hoãn phiên tòa để mở phiên tòa xét xử lần thứ hai đã được tổng đạt hợp lệ cho bị đơn ông L2, bà D, nhưng bị đơn ông L2, bà D vẫn vắng mặt không có lý do, đồng thời tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn ông T, bà L1 không yêu cầu hoãn phiên tòa. Vì vậy, HĐXX vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn ông L2, bà D theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và Điều 241 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và về thẩm quyền: Nguyên đơn ông Danh T, bà Lâm Thị L1 khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và buộc bị đơn trả tiền thuê đất. Do đó, quan hệ pháp luật trong trường hợp này được xác định là *tranh chấp về hợp đồng dân sự cầm cố quyền sử dụng đất và thuê quyền sử dụng đất* và ông L2, bà D có nơi cư trú cũng như nơi thực hiện hợp đồng là tại ấp T, xã P, huyện Vĩnh Thuận nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thuận theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 và điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[3] Về nội dung:

- *Đối với hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất*: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự xác định được, giữa nguyên đơn ông Danh T, bà Lâm Thị L1 với bị đơn ông Danh L2, bà Thị Liễu D có xác lập hợp đồng cầm cố quyền sử dụng diện tích đất 13.780m², tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang.

Tuy nhiên, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Danh T, bà Lâm Thị L1 với bị đơn ông Danh L2, bà Thị Liễu D là một giao dịch trái

pháp luật, bị vô hiệu toàn bộ ngay từ khi xác lập và không có giá trị về mặt pháp lý vì quyền sử dụng đất không thuộc đối tượng để thực hiện giao dịch cầm cố theo quy định tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, cho nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên khi thực hiện giao dịch. Do đó, cần phải hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa hai bên và xử lý hậu quả theo quy định của pháp luật. Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “ 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 giao dịch được 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. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả;...”. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Danh T, bà Lâm Thị L1 về việc hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Danh T, bà Lâm Thị L1 với ông Danh L2, bà Thị Liễu D xác lập ngày 02/3/2016.

Như vậy ông Danh L2, bà Thị Liễu D phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông Danh T, bà Lâm Thị L1 số vàng nhận cầm cố là 40 chỉ vàng 24k (vàng 98%) khi xác lập hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất với nhau. Ngược lại, tuy thỏa thuận cầm cố đất với nhau, nhưng kể từ khi xác lập hợp đồng thì ông Danh L2, bà Thị Liễu D thuê lại toàn bộ diện tích đất đã cầm cố và sử dụng phần đất này. Do đó, ông Danh T, bà Lâm Thị L1 không phải thực hiện nghĩa vụ hoàn trả quyền sử dụng đất đã nhận cầm cố cho ông Danh L2, bà Thị Liễu D.

- *Đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất:* Khi gửi đơn khởi kiện ông Danh T, bà Lâm Thị L1 yêu cầu ông Danh L2, bà Thị Liễu D phải trả tiền thuê đất là 25.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến ngày 18/3/2021 ông T, bà L1 có đơn xin rút lại yêu cầu khởi kiện đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, không yêu cầu Tòa án tiếp tục giải quyết. Đồng thời, bị đơn ông Danh L2, bà Thị Liễu D không có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn ông T, bà L1. Như vậy, xác định được việc nguyên đơn ông T, bà L1 rút phần yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông L2, bà Dân là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định pháp luật và đạo đức xã hội, nên cần đình chỉ giải quyết phần yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn ông T, bà L1 đối với bị đơn ông L2, bà Dân theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Xét đề nghị của đại diện viện kiểm sát là có căn cứ nên chấp nhận.

[4] Về án phí sơ thẩm: Theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

Bị đơn ông Danh L2, bà Thị Liễu D phải chịu **300.000** đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 147, khoản 4 Điều 207, điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 3 Điều 218, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và Điều 241 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015,

Áp dụng các điều Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa giữa ông Danh T, bà Lâm Thị L1 với ông Danh L2, bà Thị Liễu D xác lập ngày 02/3/2016 vô hiệu.

2. Buộc bị đơn ông Danh L2, bà Thị Liễu D phải hoàn trả cho nguyên đơn ông Danh T, bà Lâm Thị L1 40 chỉ vàng 24k (loại vàng 98%) là vàng cầm cố đất.

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất của nguyên đơn ông Danh T, bà Lâm Thị L1 đối với bị đơn ông Danh L2, bà Thị Liễu D.

4. Về án phí:

- Bị đơn ông Danh L2, bà Thị Liễu D phải chịu **300.000** đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Nguyên đơn ông Danh T, bà Lâm Thị L1 không nhận lại tiền tạm ứng án phí, do khi nộp đơn khởi kiện ông Danh T thuộc diện người khuyết tật và có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên trước khi thụ lý được xem xét chấp nhận miễn nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 của Tòa án.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (ngày 24/5/2021); đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

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 thoả 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 điều 6, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Toà án tỉnh KG;
- VKS huyện, tỉnh;
- Các Đ/s;
- UBND xã Đ;
- Chi cục THADS huyện;
- Lưu (HSVA, VPTA).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Phạm Thị Mỹ Linh