

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHÚ TÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 136/2020/DS-ST

Ngày: 07-7-2020

V/v tranh chấp “Hợp đồng dân sự về
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 AN GIANG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Dương Bích Tuyền

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Ngân
2. Ông Huỳnh Văn Sức

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Thy– Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Văn Hoài, Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 07 năm 2020, tại Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 137/2019/TLST-DS ngày 04 tháng 4 năm 2019 về tranh chấp “Hợp đồng dân sự về cầm cố Quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 46/2020/QĐXXST- DS, ngày 25 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Văn G, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Tổ 9, ấp Tân Ph, xã Phú L, huyện Phú T, tỉnh An Giang.

Đại diện hợp pháp cho nguyên đơn: bà Nguyễn Thị Mỹ A, sinh năm 1995.

Địa chỉ: ấp Long Q 2, xã Long Đ B, huyện Chợ M, tỉnh An Giang, là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số chứng thực 85/CTCK, quyển số 01/2019, ngày 05/3/2019 của Văn phòng công chứng Lục Văn Tiến)

2. Bị đơn:

2.1 Ông Ngô Văn T, sinh năm 1968.

2.2 Bà Phan Thị Ph, sinh năm 1970.

Cùng địa chỉ: Tổ 5, ấp Phú Tr, xã Phú Th, huyện Phú T, tỉnh An Giang.

(Bà An, ông T, bà Ph vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 06/3/2019 và các biên bản hòa giải, nguyên đơn ông Phạm Văn G và người đại diện hợp pháp của ông G trình bày: Giữa ông G với ông T và bà Ph không có quan hệ họ hàng, chỉ quen biết thông qua người khác (do chị ông T là em dâu của vợ ông giới thiệu). Ngày 27/8/2016, ông G có nhận cầm cố diện tích 6.000m² đất nông nghiệp tọa lạc tại xã Phú Thành, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang của ông Ngô Văn T, bà Phan Thị Ph với số tiền 160.000.000 đồng, thời hạn cố là 01 năm 03 vụ, có làm giấy tay là “tờ cố đất ngày 27/8/2016 do ông Ngô Văn T ký tên” có sự chứng kiến của ông Nguyễn Ngọc Long (là người viết tờ cố đất, riêng bà Ph là vợ ông T không có mặt để thỏa thuận nên không ký tên) và ông đã giao đủ tiền số tiền 160.000.000đ cho ông T nhận ngay sau khi làm tờ cố đất nên không làm biên nhận; mục đích cố là để canh tác nhưng sau đó ông không trực tiếp canh tác vì do đi làm ăn xa, nên ông T có hỏi ông thuê lại và ông đồng ý cho ông T thuê lại toàn bộ diện tích đất cố trên với giá 800.000 đồng/1công/vụ (800.000 đồng x 06 công x 03 vụ = 14.400.000 đồng), ông T có trả được 10.000.000 đồng, còn nợ lại 4.400.000 đồng đến nay chưa trả, việc cho ông T, bà Ph thuê lại không làm giấy tờ, chỉ thỏa thuận miệng; thời hạn thuê là 01 năm 03 vụ mùa, kể từ tháng 8/2016.

Đến tháng 8/2017, hết thời hạn cố và cũng hết thời hạn thuê, ông có đến gặp ông T để yêu cầu trả lại tiền cố cho ông nhưng ông T có hứa hẹn khi nào bán được diện tích đất trên sẽ trả tiền.

Nay ông Phạm Văn G yêu cầu:

- Huỷ hợp đồng cố đất ngày 27/8/2016 giữa ông (Phạm Văn G) với ông Ngô Văn T và bà Phan Thị Ph.
- Yêu cầu ông Ngô Văn T và bà Phan Thị Ph trả lại số tiền cố đất là 160.000.000 đồng.

Ngoài ra, ông không tranh chấp đối với diện tích đất đã cố nêu trên, không yêu cầu bồi thường thiệt hại. Đối với hợp đồng thuê đất với ông T, bà Ph không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Đối với hợp đồng chuyển nhượng đất của vợ chồng ông T, bà Ph với người khác ông cũng không tranh chấp, không yêu cầu.

Ngoài ra, không ý kiến và yêu cầu nào khác.

Bị đơn ông Ngô Văn T và bà Phan Thị Ph đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt và không cung cấp văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân:

- Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định pháp luật.

Riêng ông Ngô Văn T và bà Phan Thị Ph đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt là chưa chấp hành quy định pháp luật.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, có căn cứ xác định giữa nguyên đơn với bị đơn ông Ngô Văn T có giao kết hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và ông T đã nhận số tiền 160.000.000đ của ông G, do hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông G và ông T là giao dịch trái pháp luật nên giao dịch này vô hiệu, do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tuy nhiên, ông G và ông Long (người làm chứng) đều thừa nhận tại thời điểm lập tờ cầm cố đất và giao nhận tiền bà Ph không tham gia, do đó đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu 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:

Ông Phạm Văn G khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông với ông Ngô Văn T và bà Phan Thị Ph và yêu cầu trả tiền cầm cố 160.000.000đ nên xác định quan hệ pháp luật tranh chấp “*Hợp đồng dân sự về cầm cố quyền sử dụng đất*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Ông Ngô Văn T và bà Phan Thị Ph là bị đơn có nơi cư trú tại ấp Phú Trung, xã Phú Thành, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang; căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

Bà A có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; ông Ngô Văn T và bà Phan Thị Ph đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt các đương sự là phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung: Ngày 27/8/2016, giữa ông G với ông T ký hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất diện tích 6.000m² đất nông nghiệp tọa lạc tại xã Phú Thành, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang, giá 160.000.000 đồng, thời hạn cố là 01

năm 03 vụ; sau đó, do không có nhu cầu sử dụng đất nên ông G cho vợ chồng ông T, bà Ph thuê lại với giá 800.000 đồng/1công/vụ (800.000 đồng x 06 công x 03 vụ = 14.400.000 đồng), ông T có trả tiền thuê được 10.000.000 đồng, còn nợ lại 4.400.000 đồng đến nay chưa trả. Đã quá thời hạn hợp đồng cầm cố và thuê quyền sử dụng đất nhưng vợ chồng ông T, bà Ph không thực hiện nghĩa vụ, đây là nguyên nhân phát sinh tranh chấp khởi kiện tại Tòa án.

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cùng kết quả tranh tụng tại phiên tòa thì thấy, quá trình giải quyết vụ án, tuy ông T, bà Ph không gửi văn bản nêu ý kiến của mình về yêu cầu khởi kiện, không tham dự phiên tòa cũng không cung cấp bất kỳ tài liệu, chứng cứ để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình theo quy định tại khoản 2 Điều 91 Bộ luật Tố tụng Dân sự nhưng Hội đồng xét xử có căn cứ để xác định diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc của ông T, bà Ph đã thực hiện giao dịch với ông G về hợp đồng cầm cố và thuê quyền sử dụng đất, được chứng minh bởi “tờ cổ đất ngày 27/8/2016 do ông Ngô Văn T ký tên” và việc cho thuê lại, trả tiền thuê sử dụng đất”. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện giao dịch, chỉ có ông T thỏa thuận, nhận tiền, bà Ph không tham gia; điều này còn phù hợp lời khai của ông G, phù hợp lời khai của người làm chứng ông Nguyễn Ngọc Long, phù hợp với các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án như thời gian, địa điểm và sự thỏa thuận giữa các bên.

Xét, hình thức của giấy tay “tờ cổ đất ngày 27/8/2016” thì thấy. Căn cứ Điều 167 Luật đất đai 2013 thì những giao dịch người sử dụng đất được thực hiện với quyền sử dụng đất của mình bao gồm: chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn. Như vậy, Nhà nước không thừa nhận việc cầm cố quyền sử dụng đất bởi bản chất của giao dịch cầm cố cần có sự chuyển giao quyền chiếm hữu tài sản giữa bên cầm cố và bên nhận cầm cố mà quyền sử dụng đất là quyền tài sản nên không thực hiện được việc chuyển quyền chiếm hữu (Điều 163 Bộ luật dân sự 2005 thì “Tài sản bao gồm vật, tiền, giấy tờ có giá và các quyền tài sản”). Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về Giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội như sau: “Giao dịch dân sự có mục đích và nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu. Điều cấm của pháp luật là những quy định của pháp luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định. Đạo đức xã hội là những chuẩn mực ứng xử chung giữa người với người trong đời sống xã hội, được cộng đồng thừa nhận và tôn trọng”.

Từ những căn cứ nêu trên, có căn cứ để xác định, tuy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa các bên là tự nguyện, tự thỏa thuận nhưng đối chiếu quy định của pháp luật thì giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông G với ông T là giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 123, điểm c Điều 117 (quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự) Bộ luật dân sự năm 2015.

Hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015: “1. 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; 2. 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; 3. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó; 4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường; 5. Việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu liên quan đến quyền nhân thân do Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định”.

Như vậy, căn cứ quy định trên thì các bên có nghĩa vụ trả lại cho nhau những gì đã nhận, cụ thể, do bà Ph không tham gia giao dịch nên ông T phải chịu trách nhiệm cá nhân trả cho ông G 160.000.000đ tiền hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất đã nhận.

Lẽ ra, cần tuyên buộc ông G trả lại diện tích đất nhận cầm cố cho ông T, bà Ph nhưng Hội đồng xét xử có căn cứ xác định, diện tích đất cầm cố trên do ông T đã nhận lại sử dụng theo hợp đồng thuê rồi sau đó vợ chồng ông T, bà Ph đã chuyển nhượng cho bên thứ 3 và ông G không tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng này nên không đặt ra xem xét là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

Đối với hợp đồng thuê và tiền thuê quyền sử dụng đất; về bồi thường thiệt hại và xác định lỗi do hợp đồng vô hiệu các bên không tranh chấp, không ai yêu cầu Tòa án giải quyết nên không đặt ra xem xét.

Kể từ ngày ông G có đơn yêu cầu thi hành án, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, đương sự không tranh chấp về vấn đề nào khác nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

[3] Về án phí: Do chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện nên nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận; bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

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, Điều 144, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015;

- Điều 117, Điều 123, Điều 131, Điều 407 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 167 Luật đất đai 2013;

- Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 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 Tòa án,

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn G đối với ông Ngô Văn T; về việc trả tiền cầm cố quyền sử dụng đất.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn G đối với bà Phan Thị Ph; về trách nhiệm liên đới trả tiền cầm cố quyền sử dụng đất.

- Tuyên bố Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất với tiêu đề “tờ cổ đất ngày 27/8/2016” giữa ông Phạm Văn G với ông Ngô Văn T là vô hiệu.

- Buộc ông Ngô Văn T có nghĩa vụ cá nhân trả cho ông Phạm Văn G 160.000.000đ (tiền của hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu).

Kể từ ngày ông G có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền) thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Phạm Văn G phải chịu 300.000đ án phí do không chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện; được khấu trừ vào 4.000.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005654 ngày 03/4/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Tân, tỉnh An Giang, còn lại 3.700.000đ hoàn trả cho ông Phạm Văn G.

- Ông Ngô Văn T phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm (đối với hợp đồng vô hiệu) và án phí đối với giá trị tài sản phải thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại điểm b khoản khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 là 8.000.000đ. Tổng cộng ông T phải chịu 8.300.000đ.

Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; riêng đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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.

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

(Đã ký)

Nơi nhận:

- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND huyện Phú Tân;
- Chi cục THA.DS huyện;
- Các đương sự (đề thi hành);
- Lưu hs, VP.

Dương Bích Tuyên