

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRẦN VĂN THỜI
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 200/2020/DS-ST
Ngày 10-11-2020
V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố,
cho thuê quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẦN VĂN THỜI, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Thanh Hải.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Bùi Xuân Minh.

Ông Huỳnh Văn Năm.

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Văn Bổng là Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần văn Thời tham gia phiên tòa:
Bà Vũ Ánh Tuyết - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 11 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 256/2020/TLST- DS ngày 28 tháng 5 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng cầm cố, cho thuê quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 203/2020/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 9 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 534/2020/QĐ-ST ngày 14 tháng 10 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Hồ Thị D, sinh năm 1983; cư trú tại ấp R, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Bị đơn: 1. Chị Trần Thị T (vắng mặt).

2. Đặng Hoàng K (vắng mặt).

Cư trú tại ấp R, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của chị Hồ Thị D và quá trình tố tụng tại Tòa án chị D trình bày: Vào ngày 15/3/2017 âm lịch, anh Đặng Hoàng K và chị Trần Thị T có cầm cố cho chị phần đất 07 công tại ấp R, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau với giá 20 chỉ vàng 24k, có lập thành văn bản nhưng không quy định thời hạn. Sau đó, chị T và anh K thuê lại phần đất cố với giá mỗi năm 6.000.000 đồng, chị T và anh K đã trả tiền thuê đến năm 2019 thì không trả nữa, phần đất cố vẫn do chị T và anh K quản lý, sử dụng. Nay chị D yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng cầm cố, cho thuê đất giữa chị với anh K và chị T, đồng thời yêu cầu chị T và anh K trả cho chị 20 chỉ vàng 24k, ngoài ra chị không yêu cầu gì khác.

Đối với chị Trần Thị T và anh Đặng Hoàng K đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt và không có ý kiến phản hồi.

Bà Nguyễn Thị M là mẹ của anh Đặng Hoàng K xác định chị T và anh K có nợ của chị D 20 chỉ vàng 24k.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời tham gia phiên tòa: Vụ án được Tòa án thụ lý là đúng thẩm quyền, việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án được thực hiện đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng cầm cố, cho thuê quyền sử dụng đất giữa chị Hồ Thị D với anh Đặng Hoàng K và chị Trần Thị T là vô hiệu, buộc anh K và chị T trả cho chị D 20 chỉ vàng 24k, buộc bị đơn chịu án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Vụ việc theo yêu cầu của chị Hồ Thị D được Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Chị Trần Thị T và anh Đặng Hoàng K đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không rõ lý do, căn cứ khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt chị T và anh K.

[3] Căn cứ tài liệu do nguyên đơn cung cấp thấy rằng việc cầm cố, cho thuê quyền sử dụng đất giữa chị Hồ Thị D với anh Đặng Hoàng K và chị Trần Thị T thực tế có xảy ra. Mặc dù, hợp đồng có lập thành văn bản và thể hiện ý chí tự nguyện giữa các bên, tuy nhiên theo quy định của Luật đất đai thì người sử dụng đất không có quyền cầm cố và việc cho thuê đất chưa tuân thủ các điều kiện quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai và Điều 117, Điều 122 của Bộ luật Dân sự nên hợp đồng cầm cố, cho thuê quyền sử dụng đất giữa đôi bên là vô hiệu.

Phần đất cầm cố và cho thuê hiện tại vẫn do chị T và anh K quản lý nên không buộc trách nhiệm giao nhận.

Về khoản giá trị cầm cố đất được xác định là 20 chỉ vàng 24k nên buộc chị T và anh K có trách nhiệm giao trả cho chị D. Ngoài ra, chị D không yêu cầu gì khác nên không xem xét giải quyết.

[3] Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn chị Trần Thị T và anh Đặng Hoàng K phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 400.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch (án phí về tuyên bố hợp đồng vô hiệu) và án phí có giá ngạch trên giá trị phải thanh toán cho nguyên đơn: 20 chỉ vàng 24k (5.330.000 đồng/chỉ vàng 24k) X 5% = 5.330.000 đồng theo quy định tại Điều 147, Điều 157 và Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 của 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 Tòa án. Phần chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ chị D đã nộp xong nên bị đơn có trách nhiệm hoàn trả lại cho chị D và phải chịu lãi suất nếu chậm thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự. Phần tạm ứng án phí chị D được nhận lại.

[4] Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 188 của Luật Đất đai và Điều 117, Điều 122 của Bộ luật Dân sự; Điều 147, Điều 157, Điều 158, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 của 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 Tòa án;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Hồ Thị D đối với anh Đặng Hoàng K và chị Trần Thị T về yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố, cho thuê quyền sử dụng đất ngày 15/3/2017 âm lịch giữa chị Hồ Thị D với anh Đặng Hoàng K và chị Trần Thị T là vô hiệu.

Buộc anh Đặng Hoàng K và chị Trần Thị T trả cho chị Hồ Thị D 20 chỉ vàng 24k.

Buộc anh Đặng Hoàng K và chị Trần Thị T trả cho chị Hồ Thị D chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 400.000 đồng.

Kể từ khi chị Hồ Thị D có đơn yêu cầu thi hành án nếu anh Đặng Hoàng K và chị Trần Thị T chậm thực hiện nghĩa vụ trả số tiền trên thì hàng tháng anh K và chị T còn phải chịu thêm khoản tiền lãi suất chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch anh Đặng Hoàng K và chị Trần Thị T phải chịu 300.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch anh Đặng Hoàng K và chị Trần Thị T phải chịu 5.330.000 đồng.

Phần tạm ứng án phí chị Hồ Thị D đã nộp 2.365.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0003760 ngày 28/5/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời chị D được nhận lại.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt thời hạn kháng cáo 15 ngày tính 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 theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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;
- VKSND huyện Trần Văn Thời;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần văn Thời;
- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Phan Thanh Hải