

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN T
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 47/2022/DS-ST
Ngày 12-9-2022
V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố
đất và hợp đồng thuê đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN T-TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn H

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hà Minh T

2. Bà Trần Thị N

-Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Anh K- Thư ký Tòa án nhân dân huyện T.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh B –Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện T xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 27/2022/TLST-DS ngày 29 tháng 3 năm 2022. Thụ lý bổ sung số 27A/2022/TLST-DS ngày 10 tháng 5 năm 2022 về tranh chấp “Hợp đồng cầm cố đất và hợp đồng thuê đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 63/2022/QĐXX-ST ngày 08 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 32/2022/QĐST-DS ngày 25 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* bà Trần Thị B, sinh năm 1984 (có mặt)

Địa chỉ: ấp Bằng Lăng, xã Tân N, huyện T, tỉnh Long An.

2. *Bị đơn:* bà Hoàng Thị Ng, sinh năm 1972 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Bằng Lăng, xã Tân N, huyện T, tỉnh Long An.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* ông Đặng Văn S (tên thường gọi Sơn), sinh năm 1982. Địa chỉ: ấp Bằng Lăng, xã Tân N, huyện T, tỉnh Long An (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai bà Trần Thị B trình bày: Ngày 08/4/2016 âm lịch bà Hoàng Thị Ng cầm cho vợ chồng bà diện tích 4.000m² đất, giá tiền 40.000.000đồng, thời hạn cầm đất 02 năm và bà Ng mượn lại để canh tác với giá 01 công (1000m²) đất là 20 gia lúa khô/01 một năm x 4000m² = 80

già lúa. Đến năm 2018 bà Ng trả cho bà số tiền 26.720.000đồng, khi hết hạn cầm đất bà Ng không chuộc lại đất mà tiếp tục làm, thì bà có nhắc trả tiền cầm đất và số tiền thuê đất còn thiếu lại từ năm 2019 đến năm 2021 là 03 năm là 28.800.000đồng, nhưng bà Ng không trả.

Nay yêu cầu bà Ng trả lại tiền cầm đất 40.000.000đồng và trả lãi từ ngày 08/4/2016 âm lịch đến ngày xét xử theo lãi suất quy định của pháp luật, đồng thời bà trả lại bà Ng 26.720.000đồng tiền thuê đất.

Bị đơn bà Hoàng Thị Ng, Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý vụ án và thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải hợp lệ lần 2, nhưng bà Ng không nhận văn bản tố tụng và có tình vắng mặt, nên Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Đặng Văn S trình bày: Bà Ng có cầm đất cho vợ chồng ông 4000m² đất thời hạn 02 năm từ năm 2016 đến năm 2018 số tiền 40.000.000đồng, nhưng bà Ng thuê lại phần đất này giá 20 gia lúa khô/1 công đất/01 năm. Sau bà Ng thuê làm, cho đến năm 2019 bà không trả tiền thuê đất và số tiền cầm đất. Nay ông đồng ý theo yêu cầu của bà B.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:

-Quan hệ pháp luật: Thẩm phán xác định quan hệ “Tranh chấp hợp đồng cầm cố đất và thuê đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự (viết tắt BLTTDS).

-Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tuân theo quy định của BLTTDS về việc xét xử sơ thẩm vụ án, đảm bảo các nguyên tắc xét xử.

-Đối với nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành đầy đủ quyền, nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định Điều 70, 71 BLTTDS, còn bị đơn chưa chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng tại quy định Điều 72 BLTTDS.

Qua nhiên cứu hồ sơ vụ án và các tài liệu, chứng cứ đã được Hội đồng xét xử xem xét tại phiên tòa nhận thấy: Tranh chấp hợp đồng cầm đất và thuê lại đất giữa bà Trần Thị B với bà Hoàng Thị Ng, do bà Ng vi phạm hợp đồng nên bà B yêu cầu trả lại tiền cầm đất 40.000.000đồng và tiền thuê đất 28.800.000đồng. Chứng cứ bà B đưa ra bản Hợp đồng cầm đất có nội dung cho thuê lại đất để canh tác, trong hợp đồng ghi ngày 08/4/2016 âm lịch có chữ ký của người cầm đất và thuê lại đất của bà Ng.

Đối với bà Hoàng Thị Ng được thông báo hợp lệ phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bà Ng vắng mặt không lý do. Do đó, Tòa án đưa vụ án ra xét xử là đảm bảo theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa bà Trần Thị B rút 01 phần yêu cầu về số tiền cho thuê đất bà Ng còn thiếu 28.800.000đồng và đồng ý trả lại bà Ng 26.720.000đồng. Đồng thời bà yêu cầu tính lãi suất của số tiền cầm đất 40.000.000đồng từ ngày

08/4/2016 âm lịch đến ngày xét xử theo lối suất quy định của pháp luật có cơ sở.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39 Bộ tố tụng dân sự năm 2015; Điều 309, 311, 313 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên xử chấp nhận 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, được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đối với bà Hoàng Thị Ng, Tòa án tiến hành tổng đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 63/2022/QĐST-DS ngày 18/8/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 32/2022/QĐST-TA ngày 25/8/2022, nhưng bà Ng không nhận văn bản tố tụng nên Tòa án tiến hành niêm yết theo quy định của pháp luật. Căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

[1.2] Tranh chấp “Hợp đồng cầm cố đất và hợp đồng thuê đất” giữa bà Trần Thị B với bà Hoàng Thị Ng là tranh chấp dân sự. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét thấy ngày 08/4/2016 âm lịch bà B và bà Hoàng Thị Ng ký hợp đồng cầm đất diện tích 4000m², với thời hạn cầm đất hai bên thỏa thuận là 02 năm từ năm 2016 đến năm 2018, giá tiền cầm đất là 40.000.000đồng, nhưng đến thời hạn chuộc lại đất bà Ng không chuộc đất và không trả tiền thuê đất là vi phạm hợp đồng với bà B. Ngoài ra xét về hình thức của hợp đồng cầm đất ngày 08/4/2016 âm lịch giữa bà B với bà Ng trong hợp đồng không thể hiện số thửa đất, số tờ bản đồ và vị trí đất tọa lạc tại đâu? cũng như tại phiên tòa vợ chồng bà B, ông S chỉ xác định được diện tích 4000m² đất bà Ng là người đang trực tiếp sử dụng. Mặc khác, đối với hợp đồng cầm đất ngày 08/4/2016 âm lịch hai bên chỉ làm giấy tay mà chưa được chứng thực hoặc công chứng theo quy định pháp luật. Theo Điều 309 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “Cầm cố tài sản là việc một bên (sau đây gọi là bên cầm cố) giao tài sản thuộc quyền sở hữu của mình cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận cầm cố) để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ”. Và theo Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “1. Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan...”.

Như vậy hợp đồng cầm cố đất ngày 08/4/2016 âm lịch giữa bà Trần Thị B với bà Hoàng Thị Ng không tuân thủ theo quy định của pháp luật nên hợp đồng ngày 08/4/2016 âm lịch vô hiệu, do hợp đồng vô hiệu nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ và các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, tuy nhiên đối

với 4000m² đất, sau khi cầm bà Ng không giao cho vợ chồng bà B và hiện nay bà Ng đang sử dụng, nên không cần buộc vợ chồng bà B trả lại 4000m² đất cho bà Ng. Còn bà Ng, Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng nhưng bà không nhận và cố tình vắng mặt suốt quá trình giải quyết vụ án, cũng như bà Ng không có ý kiến về việc bà B yêu cầu trả lại 40.000.000đồng tiền cầm đất, do đó bà B yêu cầu bà Ng trả lại 40.000.000đồng tiền cầm đất là có cơ sở theo đề nghị của Kiểm sát viên.

[2.2] Đối với hợp đồng thuê lại đất giữa bà B với bà Ng, trong hợp đồng cầm đất ngày 08/4/2016 âm lịch có ghi: “Bên cháu Sơn (ông S) cho mượn lại làm với số lúa là 1 công 20 gia lúa khô tới đông xuân là lấy”. Tại phiên tòa bà B thừa nhận sau khi làm hợp đồng cầm đất thì bà Ng có thuê lại 4000m² đất này để canh tác, cho đến năm 2018 bà Ng trả được tiền thuê đất là 26.720.000đồng, sau đó bà Ng ngưng không trả tiếp tiền thuê đất từ năm 2019 đến năm 2021 là 03 năm số tiền 28.800.000đồng, nhưng tại phiên tòa bà B rút 01 phần yêu cầu bà Ng trả tiếp số tiền thuê đất 28.800.000đồng, cũng như bà B đồng ý trả lại số tiền thuê đất bà nhận của bà Ng 26.720.000đồng. Xét thấy bà B rút 01 phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bà Ng trả tiền thuê đất 28.800.000đồng và đồng ý trả lại bà Ng 26.720.000đồng tiền thuê đất là hoàn toàn tự nguyện, nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3] Về yêu cầu tính lãi, tại phiên tòa bà B yêu cầu bà Ng trả lãi suất theo quy định pháp luật từ ngày 08/4/2016 âm lịch đến ngày xét xử đối với số tiền 40.000.000đồng cầm đất. Xét thấy hợp đồng cầm đất giữa bà B với bà Ng thời hạn là 02 năm, nhưng đến thời hạn chuộc đất bà Ng không chuộc đất là vi phạm hợp đồng và có lỗi trong hợp đồng cầm đất với bà B, cũng như bà B và ông S đồng ý trả lại tiền thuê đất đã nhận 26.720.000đồng và rút 01 phần yêu cầu bà Ng trả tiếp số tiền thuê đất 28.800.000đồng, nên bà B yêu cầu bà Ng trả lãi là phù hợp. Tuy nhiên về yêu cầu tính lãi của bà B từ ngày 08/4/2016 âm lịch tức ngày 14/5/2016 dương lịch đến ngày xét xử là:

-Từ ngày 14/5/2016 đến ngày 01/01/2007 là 07 tháng 16 ngày, tuy trong hợp đồng cầm đất bà B và bà Ng không có thỏa thuận việc trả lãi, nhưng bà Ng vi phạm hợp đồng, nên áp dụng khoản 2 Điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005 mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định là 9%/năm tức 0,75%/tháng tính như sau:

$$40.000.000\text{đồng} \times 0,75\% \times 07\text{ tháng } 16\text{ ngày} = 2.260.000\text{đồng tiền lãi.}$$

-Còn từ ngày 01/01/2017 đến ngày xét xử là ngày 12/9/2022 là 69 tháng 11 ngày, nên áp dụng khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định là không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền vay với mức lãi suất là 1,6666%/tháng tính như sau:

$$40.000.000\text{đồng} \times 1,6666\% \times 69\text{ tháng } 11\text{ ngày} = 46.242.580\text{đồng tiền lãi, cộng } 02\text{ khoản tiền lãi } 2.260.000\text{đồng} + 46.242.580\text{đồng} = 48.502.580\text{đồng}$$

nhưng được trừ đi 26.720.000đồng tiền thuê đất bà B nhận của bà Ng, còn lại

tiền lãi 21.782.580đồng, do đó buộc bà Ng có nghĩa vụ trả bà B 21.782.580đồng tiền lãi có cơ sở theo đề nghị của Kiểm sát viên.

[4] Đối với ông S, tại phiên tòa ông thống nhất với yêu cầu bà B. Xét thấy giữa ông S với bà B quan hệ là vợ chồng, cũng theo hợp đồng cầm đất ngày 08/4/2016 âm lịch có ghi: "...có cầm cho vợ chồng cháu Sơn với diện tích đất là 4000m²...", cho nên buộc bà Ng có nghĩa vụ trả cho ông S và bà B số tiền cầm đất và tiền lãi là có cơ sở.

[5] Về án phí: bà Hoàng Thị Ng có nghĩa vụ trả tiền, nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch; bà B yêu cầu khởi kiện được chấp nhận, nên không phải chịu án phí và được hoàn trả theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, 35, 39, 217, khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 119, 122, 123, 131 và các Điều 309, 407, 472, 500, 502, 468, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 167, 188 Luật đất đai năm 2013.

Áp dụng 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.

Tuyên xử:

- Tuyên bố hợp đồng cầm đất ngày 08/4/2016 âm lịch giữa bà Trần Thị B và bà Hoàng Thị Ng vô hiệu.

- Đình chỉ 01 phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị B về yêu cầu bà Hoàng Thị Ng trả tiền thuê đất theo hợp đồng cầm đất ngày 08/4/2016 âm lịch.

1. Buộc bà Hoàng Thị Ng có nghĩa vụ trả bà Trần Thị B và ông Đặng Văn S tiền gốc và lãi, tổng cộng 61.782.580đồng (*Sáu mươi một triệu bảy trăm tám mươi hai nghìn năm trăm tám mươi đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự.

2. Về án phí: Bà Hoàng Thị Ng phải chịu 3.089.200đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch; Hoàn trả cho bà Trần Thị B 1.720.000đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0004229 ngày 24/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết 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 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 điều 30 Luật thi hành án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn H