

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LẤP VÒ
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 21/2023/DSST
Ngày: 27 - 3 - 2023
V/v tranh chấp dân sự về
hợp đồng cầm cố quyền sử
dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LẤP VÒ, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Văn Nội.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Nguyễn Thị Phụng.
- Bà Nguyễn Kim Huyền.

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Lê Phú Quý – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Duy - Kiểm sát viên

Ngày 27 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 139/2022/TLST- DS, ngày 18 tháng 4 năm 2022 về việc “tranh chấp dân sự về hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 35/2023/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 02 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số: 27/2023/QĐST-DS ngày 07 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Lê Minh TR, sinh năm: 1976, địa chỉ: số 182C, ấp BA, xã B, huyện L, tỉnh Đ. (có mặt)

- *Bị đơn:* 1. Anh Nguyễn Văn K, sinh năm: 1975, địa chỉ: số 311, ấp T, xã B, huyện L, tỉnh Đ. (vắng mặt)

2. Chị Phạm Thị L, sinh năm: 1970, địa chỉ: số 311, ấp T, xã B, huyện L, tỉnh Đ. (vắng mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Chị Nguyễn Thị C, sinh năm: 1976, địa chỉ: ấp BA, xã B, huyện L, tỉnh Đ. (có mặt) (có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn anh Lê Minh TR trình bày: Vào ngày 14/10/2021 (al), vợ chồng anh Nguyễn Văn K và Phạm Thị L với vợ chồng anh Lê Minh TR và Nguyễn Thị C có làm hợp đồng cổ đất với nhau. Theo hợp đồng thì vợ chồng anh K và chị L cổ cho vợ chồng anh TR diện tích đất 06 công tằm cất thuộc thửa đất số 406, tờ bản đồ số 90, đất toạ lạc tại ấp T, xã B, huyện L, tỉnh Đ được Ủy ban nhân dân huyện L, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn K vào ngày 16/11/2011 với giá là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng) thời hạn cổ là 03 năm, từ ngày 14/10/2021 (al) đến năm 2024 là hết hạn. Hợp đồng cổ đất có vợ chồng anh Bùi Ngọc Tuấn, Lê Thị Múc ký tên làm chứng và ông Dương Văn Nhiều là trưởng ấp Tân An xác nhận. Sau khi làm hợp đồng xong, anh TR và chị C đã giao đủ số tiền cổ đất cho vợ chồng anh K và chị L nhận. Tuy nhiên, anh K và chị L không giao đất cho vợ chồng anh TR mà thỏa thuận cho vợ chồng anh K thuê lại đất để làm với số tiền 21.000.000đ (Hai mươi một triệu đồng) một năm và thỏa thuận đến vụ thu hoạch sẽ giao tiền. Việc thỏa thuận cho thuê lại đất hai bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói, chứ không có giấy tờ gì. Sau khi đến vụ thu hoạch anh TR đến nhận tiền thuê đất theo thỏa thuận thì anh K lần tránh không gặp để trả tiền thuê đất mà lại giao diện tích đất thuê lại của anh TR cho anh Nguyễn Văn Thanh canh tác đến nay đã cho người khác thuê tiếp để trồng môn.

Nay mặc dù hợp đồng cổ đất giữa hai bên chưa kết thúc nhưng do anh K và chị L vi phạm hợp đồng nên anh TR và chị C yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng cổ đất đề ngày 14/10/2021 al giữa anh Lê Minh TR và Nguyễn Thị C với anh Nguyễn Văn K và chị Phạm Thị L. Buộc anh Nguyễn Văn K và chị Phạm Thị L có nghĩa vụ liên đới trả cho anh TR và chị C số tiền cổ đất là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng). Đối với số tiền thuê đất thì anh TR và chị C không yêu cầu Tòa án giải quyết. Ngoài ra anh TR không có yêu cầu nào khác.

- Bị đơn là anh Nguyễn Văn K và chị Phạm Thị L đã được Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý vụ án nhưng anh K và chị L không có văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn. Tòa án cũng đã triệu tập họp L anh K và chị L để tham gia phiên hòa giải đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, theo quy định tại khoản 1 Điều 207 Bộ luật tố tụng dân sự thuộc trường hợp không tiến hành hoà giải được.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị C trình bày: Chị C là vợ của anh Lê Minh TR, chị C thống nhất lời trình bày và yêu cầu của anh TR không bổ sung gì thêm.

- *Tại phiên toà sơ thẩm, đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp phát biểu quan điểm:*

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử sơ thẩm và Thư ký phiên toà từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Xác định đúng tư cách đương sự và quan hệ tranh chấp. Nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự

và chấp hành nghiêm chỉnh nội quy phiên tòa. Riêng bị đơn vắng mặt nên đã không thực hiện đúng các quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 167 Luật đất đai, Điều 122, 123, 131 Bộ luật dân sự. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Minh TR, hủy hợp đồng cổ đất đề ngày 14/10/2021 al giữa anh Lê Minh TR và chị Nguyễn Thị C với anh Nguyễn Văn K và chị Phạm Thị L. Buộc anh Nguyễn Văn K và chị Phạm Thị L có nghĩa vụ trả cho anh TR và chị C số tiền cổ đất là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn tranh chấp hợp đồng cổ đất với bị đơn, nên xác định mối quan hệ pháp luật đối với giao dịch của các đương sự là “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất”, đây là tranh chấp thuộc sự điều chỉnh của ngành luật dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Do bị đơn có nơi cư trú tại huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp, nên vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò theo khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Tòa án tiến hành triệu tập hợp L đối với bị đơn là anh Nguyễn Văn K và chị Phạm Thị L để tham dự phiên tòa xét xử đến lần thứ 2 mà vẫn vắng mặt không lý do. Còn chị Nguyễn Thị C có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự nêu trên theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Minh TR về việc yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu và buộc anh Nguyễn Văn K và chị Phạm Thị L có nghĩa vụ trả lại số tiền cổ đất là 400.000.000đ theo tờ giấy có tiêu đề “Hợp đồng cổ đất” lập ngày 14/10/2021 giữa anh Lê Minh TR và chị Nguyễn Thị C với anh Nguyễn Văn K và chị Phạm Thị L. Ngoài ra không có yêu cầu nào khác, xét thấy.

[2.2] Để chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ thì anh TR cung cấp cho Tòa án chứng cứ là “Hợp đồng cổ đất” viết tại trên giấy tập học sinh lập ngày 14/10/2021. Nội dung hợp đồng thể hiện anh Nguyễn Văn K và chị Phạm Thị L có cố cho anh Lê Minh TR và chị Nguyễn Thị C diện tích đất 06 công tằm cắt toạ lạc tại ấp T, huyện L, tỉnh Đ thuộc thửa đất số 406, tờ bản đồ số 90, với giá

cổ đất là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng) thời hạn cổ là 3 năm từ ngày 14/10/2021 al đến năm 2024. Tờ “Hợp đồng cổ đất” này có anh Bùi Ngọc T và chị Lê Thị M ký tên làm chứng và có xác nhận của ông Dương Văn N là trưởng ấp T, huyện L, tỉnh Đ. Anh T, chị M và ông N cũng đã có lời khai xác nhận nội dung tờ giấy cổ đất nêu trên. Đối với bị đơn là anh K và chị L đã được Toà án triệu tập hợp L thông báo thụ lý vụ án nhưng anh K và chị L không có văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Toà án đã tổng đạt thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải. Cũng như triệu tập hợp L đến tham gia phiên toà đến lần thứ hai mà anh K và chị L không đến Toà án để trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Như vậy, việc vắng mặt của bị đơn được xem là bị đơn đã từ bỏ quyền trình bày và đưa ra ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, có căn cứ khẳng định vào ngày 14/10/2021 al bị đơn là anh Nguyễn Văn K và chị Phạm Thị L có cổ cho anh TR và chị C diện tích đất trên và đã nhận số tiền như phía nguyên đơn trình bày.

[2.3] Xét tính hợp pháp của hợp đồng hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa anh Lê Minh TR và chị Nguyễn Thị C với bị đơn là anh Nguyễn Văn K và chị Phạm Thị L, Hội đồng xét xử xét thấy: Tại thời điểm cổ đất những người tham gia giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; hợp đồng được xác lập trên cơ sở tự nguyện giữa các bên có anh Tuấn, chị Mực ký tên làm chứng và có xác nhận của ông Dương Văn N là trưởng ấp T xác nhận. Tuy nhiên, pháp luật về đất đai không có quy định người sử dụng đất được quyền cầm cố quyền sử dụng đất nên giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập giữa anh TR, chị C với anh K, chị L là không phù hợp pháp luật. Căn cứ Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 6, khoản 4 Điều 12, Điều 166, Điều 167 của Luật đất đai năm 2013, Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập ngày 14/10/2021al giữa anh TR, chị C với anh K, chị L là vô hiệu.

[2.4] Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự 2015, thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ khi xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, trao trả những gì đã nhận. Đối với giao dịch của các đương sự chỉ phát sinh quyền và nghĩa vụ với nhau đối với số tiền 400.000.000đ mà anh TR và chị C đã giao cho anh K và chị L, ngoài ra các bên không có phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với việc giao nhận đất. Do đó, yêu cầu của anh TR và chị C về việc buộc anh K và chị L cùng có trách nhiệm trả lại số tiền cổ đất đã nhận 400.000.000đ là có cơ sở chấp nhận.

[2.5] Ngay từ thời điểm xác lập hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn, thì chỉ có việc giao nhận 400.000.000đ tiền cổ đất, bị đơn không có giao đất cho nguyên đơn quản lý sử dụng. Do các bên không chuyển giao đối tượng hợp đồng (đất), việc anh TR, chị C sau khi cầm cố đất đã cho phía anh K và chị L thuê lại, sau đó anh K và chị L tiếp tục cho người khác thuê lại quyền sử dụng đất để canh tác. Quá trình giải quyết vụ án phía anh TR cho rằng

không có nhận đất canh tác mà cho vợ chồng anh K thuê lại nên anh TR không có yêu cầu toà án giải quyết việc thuê đất giữa anh K với những người đang thuê đất của anh K do đó Toà án không xem xét, giải quyết việc thuê đất giữa các đương sự.

[2.6] Đối với việc thỏa thuận của vợ chồng anh TR về việc cho vợ chồng anh K thuê đất lại mỗi năm là 21.000.000đ, số tiền thuê đất phía vợ chồng anh TR chưa nhận và nay cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với số tiền thỏa thuận cho thuê đất lại nên không xem xét giải quyết.

[3] Về án phí: Anh K và chị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền 400.000.000 đồng trả lại cho anh TR và chị C tương đương với số tiền án phí là 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và L phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 227, Điều 288, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều và Điều 131 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ vào các Điều 6, Điều 12, Điều 166, Điều 167, Điều 170 của Luật đất đai 2013;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và L phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lê Minh TR.

1.1. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập ngày 14/10/2021a1 giữa anh Lê Minh TR và chị Nguyễn Thị C với anh Nguyễn Văn K và chị Phạm Thị L vô hiệu.

1.2. Buộc anh Nguyễn Văn K và chị Phạm Thị L phải có trách nhiệm liên đới trả cho anh Lê Minh TR và chị Nguyễn Thị C số tiền là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng).

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 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 Bộ luật dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Buộc anh Nguyễn Văn K và chị Phạm Thị L phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng).

2.2. Anh Lê Minh TR và chị Nguyễn Thị C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho anh TR số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.000.000đ (Mười triệu đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, L phí Tòa án số 0008752 ngày 15/4/2022 và số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, L phí Tòa án số 0016420 ngày 08/02/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lấp Vò.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

4. 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, 7a, 7b 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:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND H.Lấp Vò;
- Chi cục THADS H.Lấp Vò;
- Lưu: VP- Hồ sơ vụ án.

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

Phan Văn Nội