TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN THẠNH T** **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 44/2022/DS-ST
Ngày: 14-9-2022
V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố QSD đất và đòi tiền thuê đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THẠNH T, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Nghiệp.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Công Lý.

Ông Nguyễn Văn Dạng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Tuyết Kha, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Nguyệt Hân - Kiểm sát viên.

Trong ngày 14 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 93/2021/TLST-DS ngày 09 tháng 11 năm 2021 về "Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và đòi tiền thuê đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 70/2022/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Việt Đ, sinh năm 1965 (vắng mặt).

Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1967 (vắng mặt).

Trú ấp X, xã Vĩnh L, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Kim Điền P, sinh năm 1993 (có mặt).

Trú ấp Y, thị trấn Phú L, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng.

- *Bị đơn*: Ông Lương Văn H (Út H) (vắng mặt).

Ông Lương Văn H1 (P) (vắng mặt).

Trú ấp L, xã Vĩnh L, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Hoàng T (có mặt).

Trú ấp L, xã Vĩnh L, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 05/7/2021 của nguyên đơn ông Nguyễn Việt Đ, bà Nguyễn Thị M và lời khai tại Tòa án của người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn ông Kim Điền P trình bày:

Ngày 02/4/2015 âm lịch, vợ chồng ông Đ, bà M có nhận cố đất của ông Lương Văn H với diện tích 03 công tầm cấy, đất tọa lạc ấp L, xã Vĩnh L, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng, giá cố 10 chỉ vàng 24K (vàng 10 tuổi), thời hạn cố 03 năm tính từ ngày 02/4/2015 âm lịch đến ngày 02/4/2018 âm lịch, việc cố có làm giấy tay, có chữ ký các bên và có chữ ký con ruột ông H là ông Lương Văn H1. Sau khi cố cha con ông H, H1 đã nhận đủ vàng cố. Tuy nhiên, đối với đất cố ông Đ, bà M không trực tiếp canh tác, việc cố đất chỉ thỏa thuận trên giấy tờ, thực tế không có giao nhận đất, sau khi cố thì cho bị đơn thuê lại đất với giá mỗi năm là 5.400.000 đồng/03 công tầm cấy. Tuy nhiên, kể từ khi cho thuê đất đến nay ông H chỉ trả tiền thuê năm đầu tiên thì ngưng không tiếp tục trả. Tính đến ngày khởi kiện thì bị đơn còn nợ 05 năm tiền thuê đất số tiền 27.000.000 đồng. Do cha con ông H, H1 không trả tiền thuê đất nên nguyên đơn yêu cầu trả lại vàng cố thì bị đơn chỉ hứa hẹn đến nay chưa thực hiện trả vàng. Vợ chồng ông Đ, bà M yêu cầu hòa giải cơ sở, tại buổi hòa giải cha con ông H, H1 hứa mỗi tháng trả một chỉ vàng đến khi dứt nợ nhưng đến nay vẫn không thực hiện.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất diện tích 03 công tầm cấy giữa nguyên đơn với cha con bị đơn ông H, ông H1 là vô hiệu, yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả vàng cố đất 10 chỉ vàng 24K quy ra giá trị vàng tại thời điểm xét xử. Ngoài ra, yêu cầu bị đơn ông H, ông H1 có nghĩa vụ trả tiền thuê đất còn nợ 27.000.000 đồng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 17/12/2021 bị đơn ông Lương Văn H trình bày:

Năm 2015 ông có cố cho ông Đ, bà M 03 công tầm cấy giá 10 chỉ vàng 24K, thời hạn cố 03 năm. Sau khi cố ông có thuê lại đất để làm với giá mỗi công là 1.800.000 đồng/năm. Sau khi thuê lại đất ông chỉ trả tiền thuê được một năm là 5.400.000 đồng. Do ông trở bệnh nặng cần tiền điều trị nên đã chuyển nhượng số đất trên cho ông Huỳnh Anh Q ở ấp N, xã Vĩnh L, giá chuyển nhượng mỗi công 1,5 cây vàng 24K. Khi nhận cố đất ông cố một mình, việc con ông Lương Văn H1 ký tên trong tờ cố đất là do phía ông Đ, bà M yêu cầu. Chữ ký tên trong Tờ cố đất cho ông Đ, bà M ngày 02/5/2015 ông xác nhận đúng chữ ký và chữ viết của ông. Ông Đ, bà M khởi kiện yêu cầu trả lại vàng cố và trả tiền thuê đất 27.000.000 đồng ông đồng ý trả theo yêu cầu của nguyên đơn, không yêu cầu ông H1 cùng trả do thời điểm nhận vàng cố chỉ một mình ông nhận. Tuy nhiên, hoàn cảnh hiện nay của ông khó khăn, không có khả năng trả theo yêu cầu của nguyên đơn.

Bị đơn ông Lương Văn H1 vắng mặt, không có lời trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa nêu quan điểm:

Tòa án thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp; thu thập chứng cứ đầy đủ, đúng pháp luật; Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. 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 nguyên đơn và bị

đơn là vô hiệu. Buộc bị đơn ông H, ông H1 hoàn trả cho nguyên đơn vàng cố đất 10 chỉ vàng 24K khấu trừ 05 phân vàng 24K nguyên đơn đã nhận, quy ra giá trị tiền tại thời điểm xét xử và trả cho nguyên đơn số tiền thuê đất 27.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đương sự tranh chấp với nhau về hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và đòi tiền thuê đất. Bị đơn ông H, ông H1có nơi cư trú tại xã Vĩnh L, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa bị đơn ông H, ông H1 được triệu tập hợp lệ lần thứ hai vẫn vắng mặt không có lý do, căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt đối với những người nêu trên.

[2] Về nội dung, theo đơn kiện nguyên đơn yêu cầu tuyên bố đồng cầm cố đất vô hiệu, buộc bị đơn ông H, ông H1 trả vàng cố đất và trả tiền thuê đất, tại phiên tòa đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đương sự không thỏa thuận được với nhau trong việc giải quyết vụ án. Xét thấy, tại biên bản lấy lời khai bị đơn ông Lương Văn H thống nhất yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng nên đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 02/4/2015 âm lịch, theo nội dung hợp đồng trên, ông H cố cho ông Đ diện tích đất 03 công tầm cấy, giá cố 10 chỉ vàng 24K (vàng 10 tuổi), thời hạn cố từ ngày 02-4-2015 Âl đến ngày 02-4-2018 chuộc lại, nếu không chuộc thì ông Đ làm tiếp. Giấy cố đất có ông Đ, bà M và ông H, ông H1 ký tên, có xác nhận của Ban nhân dân ấp L là ông Hồ Văn C.

Tại phiên tòa ông Nguyễn Hoàng T là Tổ Trưởng tổ hòa giải cơ sở ấp L, xã Vĩnh L trình bày, ngày 10/7/2020 ông có tiến hành hòa giải việc cố đất giữa ông Đ, ông H, thời điểm hòa giải có mặt ông H1 con ông H, nội dung các bên thỏa thuận nếu cha con ông H trả vàng cố đúng hạn thì ông Đ đồng ý bỏ tiền thuê đất, sau khi thỏa thuận các bên thống nhất cha con ông H, H1 đồng ý trả cho ông Đ vàng cố đất 01 cây vàng 24K, trả dần mỗi tháng 05 phân, sau khi thỏa thuận thì ông H1 có trả được 01 lần 05 phân vàng 24K cho ông Đ, sau khi nhận được vàng ông Đ, bà M có thông báo cho ông biết là đã nhận 05 phân vàng từ phía ông H1. Kể từ sau đó thì ông H, ông H1 không tiếp tục trả.

Xét thấy, từ những căn cứ nêu trên thể hiện việc thỏa thuận cố đất giữa các bên là có thật. Tuy nhiên, Luật Đất đai và Bộ luật Dân sự không có quy định người sử dụng đất có quyền cầm cố đất. Mặt khác, sau khi cố đất nguyên đơn không nhận đất mà cho bị đơn thuê lại. Do việc cầm cố chưa phù hợp quy định pháp luật về đất đai nên nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu là có căn cứ pháp luật theo quy định tại Điều 123, Điều 131 Bộ luật Dân sự năm

2015, Hội đồng xét xử chấp nhận, tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất xác lập ngày 02/4/2015 âm lịch giữa ông Đ, bà M và ông H, ông H1 là vô hiệu.

[4] Hậu quả pháp lý của hợp đồng cầm cố đất vô hiệu: Đối với việc trả vàng cố đất, đại diện nguyên đơn trình bày sau khi hòa giải cơ sở bị đơn có trả 05 phân vàng 24K nhưng là trả vào tiền thuê đất không phải trả vàng cố. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông T trình bày ông Đ có xác nhận với ông là đã nhận 05 phân vàng cố đất từ bị đơn, nên số vàng bị đơn đã trả cần được cấn trừ vào số vàng cố đất. Hội đồng xét xử buộc ông H, ông H1 có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn giá trị tương đương 9,5 chỉ vàng 24K tại thời điểm xét xử với số tiền 48.450.000 đồng (5.100.000 đồng/chỉ). Nguyên đơn ông Đ, bà M chưa nhận đất nên không có nghĩa vụ giao trả đất cho bị đơn.

[5] Đối với yêu cầu trả tiền thuê đất, các bên đều thống nhất có việc thỏa thuận thuê đất, từ khi thuê đến nay bị đơn còn nợ số tiền 27.000.000 đồng, nên Hội đồng xét xử buộc ông H, ông H1 có nghĩa vụ trả nguyên đơn số tiền thuê đất 27.000.000 đồng.

[6] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu, buộc bị đơn ông H, ông H1 có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn ông Đ, bà M số tiền cố đất 48.450.000 đồng và tiền thuê đất 27.000.000 đồng.

[7] Về án phí sơ thẩm: Buộc ông H, ông H1 phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với hợp đồng vô hiệu và 3.772.500 đồng án phí có giá ngạch (5% đối với số tiền có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn). Hoàn trả cho nguyên đơn ông Đ, bà M tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.075.000 đồng theo biên lai thu số 0001174 ngày 03/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng.

[8] Qua phân tích như trên, xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát huyện Thạnh T là có cơ sở chấp nhận.

[9] Đương sự được quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 92 và khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 123 và Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 và khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Việt Đ, bà Nguyễn Thị M về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất lập ngày 02/4/2015 âm lịch giữa nguyên đơn ông Nguyễn Việt Đ, bà Nguyễn Thị M và bị đơn ông Lương Văn H, ông Lương Văn H1 là vô hiệu.

Buộc bị đơn Lương Văn H, ông Lương Văn H1 trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Việt Đ, bà Nguyễn Thị M số tiền cố đất 48.450.000 đồng.

Đối với diện tích đất cầm cố do nguyên đơn Nguyễn Việt Đ, bà Nguyễn Thị M không có nhận nên không có nghĩa vụ trả lại đất.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Việt Đ, bà Nguyễn Thị M yêu cầu bị đơn ông Lương Văn H, ông Lương Văn H1 trả tiền thuê đất. Buộc ông Lương Văn H, ông Lương Văn H1 trả cho ông Nguyễn Việt Đ, bà Nguyễn Thị M tiền thuê đất 27.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn ông Lương Văn H, ông Lương Văn H1 phải nộp số tiền 4.072.500 đồng. Hoàn trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Việt Đ, bà Nguyễn Thị M tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.075.000 đồng theo biên lai thu số 0001174 ngày 03/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với người vắng mặt kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án tại Ủy ban nhân dân nơi đương sự cư trú để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

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.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND huyện Thạnh T;
- CCTHADS huyện Thạnh T;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thành Nghiệp