

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: 65/2023/DS-ST
Ngày: 05-9-2023
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 Ngô Văn Tân

Ông Huỳnh Văn Chính

- Thư ký phiên tòa: Bà Cao Mỹ Anh, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Thanh T, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh T, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Cường - Kiểm sát viên.

Trong ngày 05 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thanh T, tỉnh Sóc Trăng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 21/2023/TLST-DS ngày 09 tháng 02 năm 2023 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: 106/2023/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Trần Văn S, sinh năm 1986 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp X, xã Vĩnh T, huyện Thanh T, tỉnh Sóc Trăng.

- **Bị đơn:** Ông Phan Mộng U (vắng mặt).

Bà Nguyễn Thị Mỹ N (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Y, xã Vĩnh T, huyện Thanh T, tỉnh Sóc Trăng.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông Trần Thanh B, sinh năm 1972 (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Y, xã Vĩnh T, huyện Thanh T, tỉnh Sóc Trăng.

2. Bà Lâm Thị Cẩm T, sinh năm 1990 (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp X, xã Vĩnh T, huyện Thanh T, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 08/2/2023 của nguyên đơn và tại phiên tòa nguyên đơn ông Trần Văn S trình bày:

Ngày 19/4/2015 vợ chồng ông Phan Mộng U và bà Nguyễn Thị Mỹ N có thỏa thuận cho ông 02 công tầm cây đất ruộng tại thửa 430, tờ bản đồ 05, tọa lạc ấp Y, xã Vĩnh T, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng, đất do ông U đứng tên quyền sử dụng, giá cố 10 chỉ vàng 24K, thời hạn cố 04 năm. Việc cố đất có làm giấy viết tay “Giấy cố đất” đề ngày 19/4/2015, có ông Huỳnh T là Trưởng Ban nhân dân ấp xác nhận. Sau khi lập giấy cố đất ông có giao 10 chỉ vàng cho vợ chồng ông U, bà N và thỏa thuận cho vợ chồng ông U, bà N thuê lại 02 công tầm cây đất cố để canh tác với giá 3.400.000 đồng/năm. Nay ông phát hiện ông U, bà N cố đất cho nhiều người, trong đó có ông Huỳnh Anh Q và ông Q đã khởi kiện ra Tòa án giải quyết, hiện bản án đã có hiệu lực pháp luật và ông Q yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mãi đất cố trong đó có 02 công đất mà ông U, bà N đã cố cho ông.

Nay ông yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cố đất giữa ông và vợ chồng ông U, bà N lập ngày 19/4/2015 là vô hiệu, buộc ông U, bà N trả cho ông số vàng 10 chỉ vàng 24K và tiền thuê đất 01 năm 06 tháng số tiền 5.100.000 đồng. Đối với phần đất cố ông đã cho ông Trần Thanh B thuê và hiện ông B đang canh tác, khi ông U, bà N trả vàng ông đồng ý trả lại đất cố.

Bị đơn ông Phan Mộng U và bà Nguyễn Thị Mỹ N vắng mặt, không có lời trình bày.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 11/7/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh B có lời trình bày:

Phần đất 02 công tầm cây ông S cố của ông U hiện tại ông đang trực tiếp canh tác, lý do khoảng năm 2019 ông thuê của ông S, thỏa thuận thuê đất hàng năm, mỗi năm 4.000.000 đồng/02 công tầm cây, thanh toán sau mỗi vụ lúa, hàng năm ông đều thanh toán đầy đủ, việc thuê đất có làm giấy tay, đã làm thất lạc và ông S có giữ một bản. Trước đây khi cố đất của ông U, ông S cho ông U thuê lại và ông U canh tác, sau khi ông U bỏ đi thì ông S mới cho ông thuê đất canh tác đến nay. Việc thuê đất giữa ông và ông S tự thỏa thuận không yêu cầu Tòa án giải quyết. Trường hợp Tòa án giải quyết đất cho ai thì ông giao trả cho người đó, ông tự nguyện chấp hành án.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 24/8/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị Cẩm T có lời trình bày:

Bà là vợ ông Trần Văn S và bà hoàn toàn thống nhất yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn S, bà yêu cầu ông U, bà N trả lại cho vợ chồng bà 10 chỉ vàng 24K và tiền thuê đất là 5.200.000 đồng, vợ chồng bà đồng ý trả lại đất cố cho bị đơn.

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 hoàn trả cho nguyên đơn vàng cố đất 10 chỉ vàng 24K, quy ra giá trị

tiền tại thời điểm xét xử và trả cho nguyên đơn số tiền thuê đất 5.100.000 đồng, án phí bị đơn phải chịu theo quy định pháp luật.

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 U, bà N có nơi cư trú tại ấp Y, xã Vĩnh T, 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 U, bà N được triệu tập hợp lệ lần thứ hai vắng mặt không có lý do, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh B, bà Lâm Thị Cẩm T có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt đối với những người nêu trên.

Tại các biên bản tổng đạt, niêm yết của Tòa án, chính quyền địa phương xác định ông U, bà N đã bỏ địa phương đi nơi khác làm ăn, không rõ địa chỉ hiện nay. Tòa án đã niêm yết các văn bản tố tụng theo đúng quy định pháp luật. Ông U, bà N đã thay đổi nơi cư trú mà không thông báo địa chỉ cho nguyên đơn biết về nơi cư trú mới, căn cứ theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự xác định bị đơn cố tình giấu địa chỉ, trốn tránh nghĩa vụ đối với người khởi kiện. Ông U, bà N cố tình vắng mặt nên Tòa án không tiến hành lấy lời khai cũng như tiến hành hòa giải được, việc vắng mặt đồng nghĩa với việc đã từ bỏ quyền và nghĩa vụ của đương sự trong việc cung cấp tài liệu, chứng cứ, chứng minh để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình theo quy định tại Điều 70 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung, theo đơn kiện nguyên đơn yêu cầu tuyên bố đồng cầm cố đất vô hiệu, buộc bị đơn trả vàng cố đất và trả tiền thuê đất, tại phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Xét thấy, căn cứ theo “Giấy cố đất” ngày 19/4/2015 do nguyên đơn cung cấp có nội dung ông U cùng vợ là bà N có cố cho ông S 02 công tằm cây đất với số vàng 10 chỉ vàng 24K thời hạn 04 năm, nay cho mượn lại 02 công là 3.400.000 đồng, thời điểm lập giấy cố đất có Phó Ban nhân dân ấp Y là ông Huỳnh T xác nhận.

Tòa án đã tiến hành xác minh ông Huỳnh T và tại biên bản xác minh ngày 26/4/2023 ông Huỳnh T trình bày ngày 19/4/2015 ông U có đến nhà ông nhờ ông xác nhận cố đất cho ông Trần Văn S, ông có ký xác nhận với nội dung ông U cố cho ông S 02 công tằm cây đất ruộng giá 10 chỉ vàng 24K, thời hạn 04 năm, kể từ tháng 04 năm 2015 đến tháng 04 năm 2019, lúc ký xác nhận có mặt ông U, ông S, lúc đó đôi bên có thỏa thuận ông S cho ông U mượn lại đất canh tác.

Từ những căn cứ nêu trên thể hiện việc thỏa thuận cố đất và cho thuê 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. 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 19/4/2015 giữa ông S và ông U, bà N là vô hiệu.

[3] Hậu quả pháp lý của hợp đồng cầm cố đất vô hiệu: Đối với việc trả vàng cổ đất, buộc bị đơn ông Phan Mộng U, bà Nguyễn Thị Mỹ N có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn S giá trị tương đương 10 chỉ vàng 24K tại thời điểm xét xử với số tiền 56.750.000 đồng (5.675.000 đồng/chỉ). Buộc ông Trần Văn S, bà Lâm Thị Cẩm T và ông Trần Thanh B có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn ông Phan Mộng U, bà Nguyễn Thị Mỹ N diện tích đất cổ theo đo đạc thực tế của Tòa án có diện tích 2.022,6m², tại thửa 431, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp Y, xã Vĩnh T, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng.

[4] Đối với yêu cầu trả tiền thuê đất, từ khi thuê đến nay bị đơn còn nợ tiền thuê đất 1,5 năm số tiền 5.100.000 đồng, nên Hội đồng xét xử buộc ông U, bà N có nghĩa vụ trả nguyên đơn số tiền thuê đất 5.100.000 đồng.

[5] 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 U, bà N có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn ông S số tiền cổ đất 56.750.000 đồng và tiền thuê đất 5.100.000 đồng. Buộc ông Trần Văn S, bà Lâm Thị Cẩm T và ông Trần Thanh B có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn ông Phan Mộng U, bà Nguyễn Thị Mỹ N diện tích đất cổ theo đo đạc thực tế của Tòa án có diện tích 2.022,6m², tại thửa 431, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp Y, xã Vĩnh T, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng.

[6] Về án phí sơ thẩm: Buộc ông U, bà N phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với hợp đồng vô hiệu và 3.092.500 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 Trần Văn S tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng theo biên lai thu số 0002929 ngày 08/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng.

[7] Về chi phí thẩm định 4.412.377 đồng: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Phan Mộng U, bà Nguyễn Thị Mỹ N phải chịu số tiền này, sau khi ông U, bà N nộp xong hoàn trả toàn bộ cho nguyên đơn, do nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước. Hoàn trả cho nguyên đơn ông Trần Văn S số tiền nộp dư 2.587.623 đồng theo thông báo của Tòa án.

[8] Qua phân tích như trên, xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát huyện Thạnh Trị 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 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158 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 Trần Văn S 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 19/4/2015 giữa nguyên đơn ông Trần Văn S và bị đơn ông Phan Mộng U, bà Nguyễn Thị Mỹ N là vô hiệu.

Buộc bị đơn ông Phan Mộng U, bà Nguyễn Thị Mỹ N trả cho nguyên đơn ông Trần Văn S số tiền cổ đất 56.750.000 đồng (năm mươi sáu triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

Buộc ông Trần Văn S, bà Lâm Thị Cẩm T và ông Trần Thanh B có nghĩa vụ trả cho ông Phan Mộng U, bà Nguyễn Thị Mỹ N diện tích đất cổ theo đo đạc thực tế của Tòa án có diện tích 2.022,6m², tại thửa 431, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp Y, xã Vĩnh T, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng, có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp phần còn lại thửa 431 có số đo 33,25m;
- Hướng Tây giáp thửa 430 có số đo 32,62m;
- Hướng Nam giáp thửa 63 có số đo 0,81m + 2,19m + 64,80m;
- Hướng Bắc giáp thửa 62 có số đo 56,44m.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Văn S yêu cầu bị đơn ông Phan Mộng U, bà Nguyễn Thị Mỹ N trả tiền thuê đất. Buộc ông Phan Mộng U, bà Nguyễn Thị Mỹ N trả cho ông Trần Văn S tiền thuê đất 5.100.000 đồng (năm triệu một trăm nghìn 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 Phan Mộng U, bà Nguyễn Thị Mỹ N phải nộp số tiền 3.392.500 đồng (ba triệu ba trăm chín mươi hai nghìn năm trăm đồng). Hoàn trả cho nguyên đơn ông Trần Văn S tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002929 ngày 08/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Phan Mộng U, bà Nguyễn Thị Mỹ N nộp chi phí thẩm định số tiền 4.412.377 đồng (bốn triệu bốn trăm mười hai nghìn ba trăm bảy mươi bảy đồng), sau khi nộp xong thì hoàn trả toàn bộ số tiền 4.412.377 đồng (bốn triệu bốn trăm mười hai nghìn ba trăm bảy mươi bảy đồng) cho ông Trần Văn S do ông S đã nộp tạm ứng trước. Hoàn trả cho nguyên đơn ông Trần Văn S số tiền nộp dư 2.587.623 đồng (hai triệu năm trăm tám mươi bảy nghìn sáu trăm hai mươi ba đồng) theo thông báo của Tòa án.

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