

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN M
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 28/2019/DS-ST.

Ngày: 14-11-2019.

V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất
và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN M, TỈNH SÓC TRĂNG**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Phước Tuấn.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Sơn Thị Vành Đa.

Ông Huỳnh Văn Miên.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Cao Thành Đạt là Thư ký Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:*** Bà Triệu Thị Mộng Lý - Kiểm sát viên.

Trong ngày 14 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 72/2018/TLST-DS, ngày 24 tháng 5 năm 2018, về tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 125/2019/QĐXXST-DS, ngày 28 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn T1 (vắng mặt);

2. Bà Huỳnh Thị B1 (có mặt).

Cùng cư trú tại: phường A, quận B, thành phố Cần Thơ.

- *Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn ông Nguyễn Văn T1 và bà Huỳnh Thị B1:* Bà Nguyễn Thị Diễm T2, cư trú tại phường A, quận N, thành phố Cần Thơ, văn bản ủy quyền ngày 13 tháng 11 năm 2019 (có mặt).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn*

T1 và bà Huỳnh Thị B1: Ông Trần Minh T3 - Luật sư của Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn M thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ, địa chỉ: phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Út N (có mặt);
2. Bà Nguyễn Thị M1 (Nguyễn Út M1) (có mặt).

Cùng cư trú tại: Ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn T4, cư trú tại: Ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt);
2. Ông Nguyễn Văn B2, cư trú tại: Ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt);
3. Bà Nguyễn Thị R, cư trú tại: Ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt);
4. Ông Nguyễn Văn M2, cư trú tại: Khóm H, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T4, ông Nguyễn Văn B2, bà Nguyễn Thị R, ông Nguyễn Văn M2 là: Ông Nguyễn Út N, cư trú tại: Ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, văn bản ủy quyền cùng ngày 11 tháng 10 năm 2018 (có mặt).

5. Bà Nguyễn Thị L1 (L2), cư trú tại: Ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt);

6. Ông Nguyễn Văn C, cư trú tại: Khóm T, Phường H, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Văn C là: Ông Nguyễn Út N, cư trú tại: Ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, văn bản ủy quyền cùng ngày 17 tháng 10 năm 2019 (có mặt).

- Người làm chứng:

1. Bà Trương Thị Hồng L3, sinh năm 1988, cư trú tại phường T, quận N, thành phố Cần Thơ (có mặt);
2. Bà Nguyễn Thị M3, sinh năm 1964, cư trú tại phường B, quận B, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện lập ngày 17 tháng 5 năm 2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, các nguyên đơn ông Nguyễn Văn T1 và bà Huỳnh Thị B1 trình bày:

Vào ngày 26 tháng 4 năm 2014, ông Nguyễn Út N và bà Nguyễn Út M1 có cổ cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T1 và bà Huỳnh Thị B1 phần đất 07 công đất ruộng diện tích 8.400m² thuộc thửa đất số 558, tờ bản đồ số 07, tọa lạc ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng do ông Nguyễn Văn S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông S là cha của ông N, hiện nay ông Sơn đã chết, với giá cổ đất là 40 chỉ vàng 24K và 90.000.000 đồng, hai bên có làm giấy cổ đất nhưng không thỏa thuận thời gian chuộc lại đất. Sau khi nhận cổ đất của vợ chồng ông N và bà M1 thì hai bên thỏa thuận vợ chồng ông T1 cho vợ chồng ông N, bà M1 thuê lại toàn bộ phần đất này với giá 9.000.000 đồng/năm. Sau khi thuê đất ông N, bà M1 đã trả cho ông T1 được 25.000.000 đồng, tính đến ngày 17/5/2018 ông N và bà M1 còn nợ lại số tiền thuê đất là 11.000.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn T1 và bà Huỳnh Thị B1 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Út N và bà Nguyễn Út M1 trả lại cho vợ chồng ông T1, bà B1 số vàng và tiền cổ đất là 40 chỉ vàng 24K và 90.000.000 đồng. Vợ chồng ông T1, bà B1 đồng ý trả lại phần đất này cho ông N và bà M1 đồng thời yêu cầu ông N và bà M1 trả lại cho vợ chồng ông T1, bà B1 số tiền thuê đất còn nợ là 11.000.000 đồng.

Tại bản tự khai lập ngày 16 tháng 6 năm 2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, các bị đơn ông Nguyễn Út N và bà Nguyễn Út M1; ông N đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T4, ông Nguyễn Văn B2, bà Nguyễn Thị R, ông Nguyễn Văn M2, bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Văn C trình bày:

Vào năm 2012, không nhớ ngày tháng, vợ chồng ông Nguyễn Út N và bà Nguyễn Út M1 có vay của vợ chồng ông Nguyễn Văn T1 và bà Huỳnh Thị B1 40 chỉ vàng 24K, lãi suất 4.000.000 đồng/tháng, không thỏa thuận thời gian trả, không có làm giấy tờ, ông N, bà M1 phải chịu đóng lãi cho đến khi nào có đủ vàng trả lại cho ông T1, bà B1. Ông N, bà M1 đóng lãi đến năm 2014, không nhớ rõ tháng mấy.

Đến ngày 26 tháng 4 năm 2014, ông T1, bà B1 sợ vợ chồng ông N, bà M1 không có khả năng trả, nên vợ chồng ông T1 mới làm giấy cổ đất đối với phần đất diện tích khoảng 07 công tầm cây, không biết thửa số mấy, tờ bản đồ số mấy, tọa lạc ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn S đứng tên, nhưng không nhớ ngày tháng năm cấp giấy, ông S là cha của ông N, ông S đã chết vào năm 2012. Vợ chồng ông T1 yêu cầu vợ chồng ông N, bà M1 ký tên vào giấy cổ đất để làm tin và không tính lãi nữa đối với số vàng mà vợ chồng ông N, bà M1 đã vay, khi nào ông N, bà M1 trả đủ 40 chỉ vàng 24K thì vợ chồng ông T1 sẽ trả lại đất cho ông N, bà

M1 chứ không phải vợ chồng ông N, bà M1 cầm cố đất cho vợ chồng ông T1 40 chỉ vàng 24K như ông T1, bà B1 trình bày trong đơn khởi kiện. Sau khi ký vào giấy cố đất thì ông T1 có nói cho ông N thuê lại đất với giá 9.000.000 đồng/năm, vợ chồng ông N, bà M1 đồng ý.

Vợ chồng ông N, bà M1 đóng tiền thuê đất đầy đủ 03 năm đầu (năm 2014, 2015 và năm 2016) với tổng số tiền là 27.000.000 đồng. Không nhớ vào thời gian nào ông N, bà M1 có mượn của ông T1, bà B1 2.000.000 đồng để đi trị bệnh cho bà M1. Đến năm 2017, do bà M1 bị bệnh, nên ông N có đóng tiền thuê đất cho ông T1, bà B1 là 7.000.000 đồng, nhưng ông T1, bà B1 không nhận và yêu cầu ông N, bà M1 phải trả đủ 9.000.000 đồng mới nhận, vì vậy năm 2017 ông N không có đóng tiền thuê đất cho ông T1. Như vậy tính đến nay vợ chồng ông N, bà M1 còn nợ lại ông T1, bà B1 gồm: Tiền mượn 2.000.000 đồng, tiền thuê đất là 9.000.000 đồng và 40 chỉ vàng 24K, ngoài ra không còn nợ khoảng tiền nào khác. Số tiền 90.000.000 đồng ghi trong giấy cố đất thì ông N, bà M1 không có nhận từ ông T1, bà B1.

Nay vợ chồng ông N, bà M1 chỉ đồng ý trả cho ông T1, bà B1 số tiền mượn 2.000.000 đồng, tiền thuê đất là 9.000.000 đồng và 40 chỉ vàng 24K, còn số tiền 90.000.000 đồng mà ông T1, bà B1 cho rằng là tiền nhận cầm cố đất của ông N, bà M1 thì ông N, bà M1 không đồng ý trả, ông N, bà M1 không biết số tiền này từ đâu mà có.

* Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và việc chấp hành pháp luật của các nguyên đơn, các bị đơn, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và những người làm chứng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Tại phiên tòa sơ thẩm các nguyên đơn yêu cầu các bị đơn trả số vàng và tiền đã cố đất là 40 chỉ vàng 24K và số tiền 90.000.000 đồng và số tiền thuê đất còn nợ 11.000.000 đồng. Xét thấy, các nguyên đơn và các bị đơn có làm giấy cố đất có ghi rõ giá cố đất là 40 chỉ vàng 24K, số tiền 90.000.000 đồng các bị đơn đã thừa nhận có ký vào giấy cố đất và còn nợ các nguyên đơn số tiền 11.000.000 đồng nên yêu cầu của các nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận, buộc các bị đơn phải có nghĩa vụ trả cho các nguyên đơn số vàng và tiền đã cố đất là 40 chỉ vàng 24K, số tiền 90.000.000 đồng và số tiền thuê đất còn nợ 11.000.000 đồng. Các bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử nghị án và tuyên án.

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 căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thủ tục thụ lý việc khởi kiện của nguyên đơn và thẩm quyền giải quyết: Khi ông Nguyễn Văn T1 và bà Huỳnh Thị B1 nộp đơn khởi kiện, thì người bị kiện là ông Nguyễn Út N và bà Nguyễn Út M1 cùng cư trú tại ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Ông T1, bà B1 có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông N, bà M1 phải trả số vàng và tiền đã cố đất là 40 chỉ vàng 24K, số tiền 90.000.000 đồng và số tiền thuê đất còn nợ 11.000.000 đồng. Ông T1, bà B1 đã nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng và các tài liệu, chứng cứ kèm theo. Tòa án nhân dân huyện M đã thụ lý đơn và thông báo cho ông T1, bà B1 nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật và ông T1, bà B1 đã thực hiện việc nộp tiền tạm ứng án phí đúng quy định. Như vậy, việc Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng thụ lý việc khởi kiện của ông Nguyễn Văn T1 và bà Huỳnh Thị B1 là đúng thẩm quyền và đúng theo trình tự thủ tục tố tụng theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 191 và Điều 195 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về xác định tư cách tham gia tố tụng trong vụ án: Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Út N khai có thể chấp quyền sử dụng đất đối với phần đất đang tranh chấp để vay tiền tại Ngân hàng N (say đây gọi tắt là Ngân hàng). Tòa án đã đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, sau đó, Tòa án nhận được văn bản số 08 ngày 16/10/2019 của Ngân hàng với nội dung: Ngày 18/02/2019, ông Nguyễn Út N đã tắt toán nợ với Ngân hàng và ông N đã nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Ngân hàng đã từ chối tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Hội đồng xét xử xét thấy, đến nay Ngân hàng không có quyền, lợi ích hợp pháp và nghĩa vụ trong vụ án được quy định tại khoản 4 Điều 68 của bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử quyết định không đưa Ngân hàng tiếp tục tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[1.3] Đối với người làm chứng bà Nguyễn Thị M3 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ và có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ vào khoản 2 Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt bà Nguyễn Thị M3.

[2] Về nội dung:

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Huỳnh Thị B1 và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T1 là bà Nguyễn Thị Diễm T2 trình bày và yêu cầu: Vào ngày 26 tháng 4 năm 2014, ông Nguyễn Út N và bà Nguyễn Út M1 có cố cho vợ chồng ông

Nguyễn Văn T1 và bà Huỳnh Thị B1 phân đất 07 công đất ruộng diện tích 8.400m² thuộc thửa đất số 558, tờ bản đồ số 07, tọa lạc ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng do ông Nguyễn Văn S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông S là cha của ông N, hiện nay ông S đã chết, với giá cổ đất là 40 chỉ vàng 24K và 90.000.000 đồng, hai bên có làm giấy cổ đất nhưng không thỏa thuận thời gian chuộc lại đất. Sau khi nhận cổ đất của ông N và bà M1 thì hai bên thỏa thuận ông T1, bà B1 cho ông N, bà M1 thuê lại toàn bộ phần đất này với giá 9.000.000 đồng/năm. Sau khi thuê đất ông N, bà M1 đã trả cho ông T1, bà B1 được 25.000.000 đồng, tính đến ngày 17/5/2018 ông N, bà M1 còn nợ lại số tiền thuê đất là 11.000.000 đồng. Ông Nguyễn Văn T1 và bà Huỳnh Thị B1 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Út N và bà Nguyễn Út M1 trả lại cho ông T1, bà B1 số vàng và tiền cổ đất là 40 chỉ vàng 24K và 90.000.000 đồng. Ông T1, bà B1 đồng ý trả lại phần đất này cho ông N và bà M1 đồng thời yêu cầu ông N và bà M1 trả lại cho ông T1, bà B1 số tiền thuê đất còn nợ là 11.000.000 đồng.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy tại “Giấy cổ đất” lập ngày 26 tháng 4 năm 2014, có nội dung “Vào ngày 26/4/2014, tôi có cổ 07 công đất ruộng (8400 mét vuông) của ông Nguyễn Út N với số vàng là 4 cây (tức 40 chỉ vàng 24K, vàng tại Cần Thơ) và 90 triệu Việt Nam đồng ... khi nào ông Nguyễn Út N có đủ số vàng là 40 chỉ vàng 24K (vàng mua tại Cần Thơ) và 90 triệu Việt Nam đồng để chuộc lại đất thì tôi sẽ trả lại đất”. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, các bị đơn đều thừa nhận chữ ký và chữ viết tại bên cổ đất là của các bị đơn ký và viết họ tên vào giấy cổ đất, không bị ai ép buộc nên căn cứ vào khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử công nhận giấy cổ đất lập ngày 26/4/2014 là có thật.

[5] Về nguồn gốc diện tích đất cầm cố: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, các nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn và các bị đơn đều thừa nhận nguồn gốc toàn bộ diện tích đất cổ theo kết quả đo đạc thực tế có diện tích 10.038,2m² thuộc thửa đất số 558, tờ bản đồ số 07 tọa lạc ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là của ông Nguyễn Văn S là cha ruột của bị đơn ông Nguyễn Út N (ông Nguyễn Văn S đã chết năm 2012). Ông Nguyễn Văn T1 và bà Huỳnh Thị B1 biết rõ toàn bộ diện tích đất 10.038,2m² thuộc thửa đất số 558, tờ bản đồ số 07 nêu trên là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Văn S là cha của ông N, ông S chết và chưa chuyển toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên cho ông N đứng tên quyền sử dụng đất hợp pháp nên ông N không có quyền quyết định đối với toàn bộ thửa đất số 558, tờ bản đồ số 07 nêu trên và giao dịch dân sự là cầm cố đất cũng không được pháp luật cho phép nên việc ông N, bà M1 cổ đất nêu trên cho ông T1, bà B1 vô hiệu. Do đó, Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 26/4/2014 giữa ông N, bà M1 với ông T1, bà B1 là vô hiệu.

[6] Về việc giải quyết hậu quả của việc vô hiệu, căn cứ vào Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005 về xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, các bên phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận.

[7] Xét về số vàng và tiền cổ đất: Các nguyên đơn đều cho rằng theo nội dung giấy cổ đất thì các nguyên đơn đã giao đủ cho các bị đơn số vàng 40 chỉ vàng 24K và 90.000.000 đồng tại nhà của các nguyên đơn tại Cần Thơ và có người làm chứng là bà Trương Thị Hồng L3 là người lập giấy cổ đất giùm và có bà Nguyễn Thị M3 là chị ruột của ông T1 và là chị bà con chú bác với ông N chứng kiến việc giao nhận vàng và tiền tại nhà của ông T1. Tuy nhiên, các bị đơn thừa nhận ngày ký giấy cổ đất là ngày 26/4/2014 nhưng không có nhận 40 chỉ vàng 24K và 90.000.000 đồng mà các bị đơn cho rằng chỉ có vay của các nguyên đơn 40 chỉ vàng 24K vào năm 2012, lãi suất là 4.000.000 đồng/tháng, các bị đơn đã đóng lãi cho các nguyên đơn đến năm 2014, vào ngày 26/4/2014, các nguyên đơn kêu các bị đơn ký vào giấy cổ đất để không phải đóng lãi nữa. Tuy nhiên các nguyên đơn không thừa nhận có cho các bị đơn vay 40 chỉ vàng 24K, các bị đơn cũng không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh 40 chỉ vàng 24K nhận từ các nguyên đơn là số vàng vay và cũng không chứng minh được đã trả tiền lãi cho các nguyên đơn là bao nhiêu tiền nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử khẳng định 40 chỉ vàng 24K là vàng vay. Xét yêu cầu của các nguyên đơn yêu cầu các bị đơn phải trả số vàng cổ đất là 40 chỉ vàng 24K và số tiền 90.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy các nguyên đơn đưa ra chứng cứ là giấy cổ đất lập ngày 26/4/2014, các bị đơn đã thừa nhận đã ký tên và ghi họ tên vào giấy cổ đất này. Tuy nhiên cho rằng không nhận vàng và tiền nhưng người làm chứng là bà L3, bà M3 không có mâu thuẫn gì với các bị đơn lại khẳng định là có chứng kiến ông T1, bà B1 giao nhận vàng, tiền cho ông N, bà M1 nhận ngay tại nhà của ông T1, bà B1 sau khi lập giấy cổ đất nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Buộc các bị đơn ông N, bà M1 phải trả cho các nguyên đơn số vàng và tiền cổ đất là 40 chỉ vàng 24K và 90.000.000 đồng là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[8] Về việc giao trả đất đã cầm cố: Diện tích đất 10.038,2m² thuộc thửa đất số 558, tờ bản đồ số 07 tọa lạc ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là do ông Nguyễn Văn S đứng tên quyền sử dụng đất hợp pháp nhưng ông S đã chết, không để lại di chúc nên Hội đồng xét xử cần phải giao lại cho những người thừa kế theo pháp luật của ông S là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông S gồm: Ông Nguyễn Văn T4, ông Nguyễn Văn B2, bà Nguyễn Thị R, ông Nguyễn Văn M2, bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Út N nhận. Ông Nguyễn Út N là người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông S đồng thời cũng là người đại diện theo ủy quyền của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông S và ông N là người đang trực tiếp quản lý, canh tác toàn bộ diện tích đất này nên Hội đồng xét xử tạm giao cho ông Nguyễn Út N tiếp tục quản lý, sử dụng.

[9] Do hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất lập ngày 26/4/2014 giữa các nguyên đơn và các bị đơn vô hiệu nên hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa các nguyên đơn và các bị đơn cũng vô hiệu.

[10] Đối với số tiền thuê đất còn nợ là 11.000.000 đồng, các bị đơn thừa nhận còn nợ các nguyên đơn số tiền 11.000.000 đồng là tiền của một năm thuê lại đất với số tiền 9.000.000 đồng và số tiền đã mượn 2.000.000 đồng, thời gian mượn sau khi đã cố đất cho các nguyên đơn. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn và nguyên đơn bà Huỳnh Thị B1 đều trình bày là các bị đơn còn nợ tiền thuê đất 01 năm (năm 2017) với số tiền 9.000.000 đồng và tiền còn nợ thuê đất trước đó là 2.000.000 đồng, các nguyên đơn không có cho các bị đơn mượn số tiền 2.000.000 đồng như các bị đơn trình bày, các bị đơn cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh là số tiền nợ 2.000.000 đồng là tiền mượn và các bị đơn thống nhất còn nợ nguyên đơn số tiền 11.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử xét thấy lời trình bày của các nguyên đơn là có cơ sở nên Hội đồng xét xử xác định các bị đơn còn nợ tiền thuê lại đất từ các nguyên đơn với số tiền 11.000.000 đồng. Tại phiên tòa, các bị đơn đồng ý trả cho các nguyên đơn số tiền 11.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các bên. Buộc các bị đơn trả cho các nguyên đơn số tiền thuê lại đất còn nợ 11.000.000 đồng.

[11] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, buộc các bị đơn phải trả cho các nguyên đơn 40 vàng 24K, quy đổi ra tiền Việt Nam đồng theo giá bán ra của tiệm vàng tại địa phương tại thời điểm xét xử vụ án là 4.130.000 đồng/01 chỉ vàng 24K x 40 chỉ vàng 24K = 165.200.000 đồng và 90.000.000 đồng tiền cố đất và số tiền nợ tiền thuê đất 11.000.000 đồng. Tổng cộng 266.200.000 đồng.

[12] Xét đề nghị của Kiểm sát viên về nội dung giải quyết vụ án là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[13] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Căn cứ vào khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158 của Bộ luật tố tụng dân sự các bị đơn ông Nguyễn Út N, bà Nguyễn Thị M1 phải nộp 1.200.000 đồng để hoàn trả lại cho các nguyên đơn vì các nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước.

[14] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, căn cứ vào khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 nên các bị đơn ông Nguyễn Út N, bà Nguyễn Thị M1 phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là $5\% \times 266.200.000 \text{ đồng} = 13.310.000 \text{ đồng}$.

[15] Các nguyên đơn ông Nguyễn Văn T1 và bà Huỳnh Thị B1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, các nguyên đơn được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí, lệ phí đã nộp theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158 và khoản 2 Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Nguyễn Văn T1 và bà Huỳnh Thị B1.

2. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất lập thành văn bản ngày 26/4/2014 và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất bằng lời nói giữa ông Nguyễn Út N, bà Nguyễn Thị M1 (Nguyễn Út M1) với ông Nguyễn Văn T1 và bà Huỳnh Thị B1 đối với diện tích 10.038,2m² thuộc thửa đất số 558, tờ bản đồ số 07, tọa lạc ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng vô hiệu. Vị trí, hình thể và số đo tứ cận của phần đất này được thể hiện cụ thể trong sơ đồ đo vẽ lập ngày 09/8/2018 được đính kèm bản án.

3. Xử buộc các bị đơn ông Nguyễn Út N, bà Nguyễn Thị M1 (Nguyễn Út M1) phải trả cho các nguyên đơn ông Nguyễn Văn T1 và bà Huỳnh Thị B1 40 vàng 24K, quy đổi ra tiền Việt Nam đồng theo giá bán ra của tiệm vàng tại địa phương tại thời điểm xét xử vụ án là 4.130.000 đồng/01 chỉ vàng 24K x 40 chỉ vàng 24K = 165.200.000 đồng và 90.000.000 đồng tiền cổ đất và số tiền nợ thuê đất 11.000.000 đồng. Tổng cộng 266.200.000 đồng (hai trăm sáu mươi sáu triệu hai trăm nghìn đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày các nguyên đơn ông Nguyễn Văn T1 và bà Huỳnh Thị B1 có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, thì hàng tháng ông Nguyễn Út N, bà Nguyễn Thị M1 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.

4. Ông Nguyễn Văn T1 và bà Huỳnh Thị B1 không phải giao trả đất cho ông Nguyễn Út N, bà Nguyễn Thị M1 vì hiện nay ông N, bà M1 đang quản lý, canh tác toàn bộ diện tích đất trên.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Các bị đơn ông Nguyễn Út N, bà Nguyễn Thị M1 phải nộp 1.200.000 đồng (một triệu hai trăm nghìn đồng) để hoàn trả lại cho các nguyên đơn vì các nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước.

6. Về án phí:

6.1. Các bị đơn ông Nguyễn Út N, bà Nguyễn Thị M1 phải chịu 13.310.000 đồng (mười ba triệu ba trăm mười nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

6.2. Các nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho các nguyên đơn ông Nguyễn Văn T1 và bà Huỳnh Thị B1 số tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án đã nộp 6.090.000 đồng (sáu triệu không trăm chín mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2016/ 0000023 ngày 17 tháng 5 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

7. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử theo trình tự phúc thẩm.

8. 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;
- VKSND huyện M;
- Chi cục THADS huyện M;
- TAND tỉnh Sóc Trăng (P.KTNV & THA);
- Lưu hồ sơ;
- Lưu Tòa án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Đã ký**

Đặng Phước Tuấn