

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THANH TRỊ
TỈNH SÓC TRĂNG

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

Bản án số: 01/2024/DS-ST
Ngày: 05-01-2024
V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố
QSD đất và hợp đồng thuê đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THANH TRỊ, 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 Thanh Hải
Ông Ngô Văn Tân

- Thư ký phiên tòa: Bà Lâm Huệ Chi, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thanh Trị, tỉnh Sóc Trăng.

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

Trong ngày 05 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thanh Trị, tỉnh Sóc Trăng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 124/2023/TLST-DS ngày 31 tháng 10 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 161/2023/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Ngô Tấn B, sinh năm 1962 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

- Bị đơn: Ông Võ Văn T, sinh năm 1956 (có mặt).

Ông Võ Văn T1, sinh năm 1990 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Phan Thị Mỹ T2, sinh năm 1994 (vắng mặt – có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

- Người làm chứng: Ông Trương Văn T3, sinh năm 1970 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 26/5/2023 của nguyên đơn ông Ngô Tấn B, quá trình làm việc tại toà án và tại phiên toà nguyên đơn trình bày:

Ngày 06/02/2015 ông có nhận cổ đất của cha con ông Võ Văn T và ông Võ Văn T1 diện tích 06 công tầm cây, đất tọa lạc tại ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng với giá 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng) thời hạn cổ 03 năm, việc cổ đất có làm giấy tay có chữ ký của ông, ông T1 và ông T và ông Nguyễn Văn L đại diện Ban nhân dân ấp ký xác nhận, số tiền cổ đất ông giao cho ông T1 nhận thay ông T, còn giấy cổ đất do bên ông T làm nên ông không biết ai là người ghi nội dung trong giấy cổ. Sau khi lập giấy cổ thì thỏa thuận ông cho ông T và ông T1 thuê lại làm với giá 2.000.000 đồng/01 công/01 năm. Ông T1 canh tác đất từ năm 2015 - 2021 và trả đủ tiền thuê, đến năm 2022 và năm 2023 ông T canh tác đất nhưng không trả tiền thuê đất. Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hợp đồng cầm cổ quyền sử dụng đất lập 06/02/2015 giữa ông với ông Võ Văn T, ông Võ Văn T1 đối với diện tích 06 công tầm cây đất tọa lạc tại ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu. Buộc ông Võ Văn T, ông Võ Văn T1 có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông tiền cổ đất 120.000.000 đồng và tiền thuê đất năm 2023 là 12.000.000 đồng. Tại phiên toà ông rút lại yêu cầu đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Mỹ T2 là vợ ông Võ Văn T1.

Tại tờ tường trình ngày 01/12/2023, quá trình làm việc tại Toà án và tại phiên toà bị đơn ông Võ Văn T trình bày:

Năm 2013 ông đi làm ở Bình Dương, giao 20 công ruộng cho con trai là Võ Văn T1 quản lý, sử dụng. Đến năm 2015, thì ông T1 có hỏi ông để có phần đất 06 công tọa lạc tại ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng do ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (không nhớ rõ số thửa và tờ bản đồ) để cổ cho ông Ngô Tấn B, thời hạn 03 năm với giá 120.000.000 đồng. Ông đồng ý và có làm giấy cổ đất cho ông B, giấy cổ đất có chữ ký của ông, ông B và con ông là ông T1 và có nhờ Ban nhân dân ấp ông Nguyễn Văn L ký xác nhận, theo giấy cổ đất ông B cung cấp cho Tòa án là đúng với nội dung đã được lập giữa các bên. Hết thời hạn cổ ông T1 không chuộc lại đất. Năm 2022, 2023 ông về nhận đất canh tác nhưng do sức khỏe yếu nên không có tiền trả tiền thuê đất năm 2023 cho ông B. Theo yêu cầu của ông B, ông không đồng ý trả, ông có đồng ý cổ đất và ký tên giấy cổ nhưng tiền cổ đất do ông T1 nhận nên ông T1 phải có nghĩa vụ trả cho ông B, còn tiền thuê đất 12.000.000 đồng khi nào ông có tiền thì ông trả cho ông B.

Quá trình làm việc tại Toà án và tại phiên toà bị đơn ông Võ Văn T1 trình bày:

Theo yêu cầu khởi kiện của ông B ông không đồng ý, ông không có tài sản để cổ đất cho ông B, đất cổ là tài sản của cha ông là ông Võ Văn T, năm 2015 ông T có cổ cho ông B diện tích 06 công đất, việc cổ đất có làm giấy tay ông có ký tên vào giấy cổ đất với tư cách là con trong gia đình chứng kiến việc cha ông cổ đất, ngoài ra giấy cổ đất có ông Nguyễn Văn L là đại diện Ban nhân dân ấp ký xác nhận, theo giấy cổ đất của ông B cung cấp cho Tòa án đúng với nội dung các bên đã thỏa thuận theo sự chứng kiến của ông. Từ năm 2015 đến 2021 ông có thuê lại diện tích 06 công đất cổ này để canh tác và ông đã trả tiền đầy đủ cho ông B, đến năm 2022 ông T về

lấy đất canh tác nhưng ông cũng đứng ra trả thuê đất cho ông B, năm 2023 ông T canh tác nhưng không trả tiền thuê đất nên ông B khởi kiện. Ông T là người trực tiếp thỏa thuận cõ đất với ông B nên ông T có nghĩa vụ trả tiền cõ đất và tiền thuê đất, ông không đồng ý có nghĩa vụ liên đới trả, hiện nay đất ông cũng không còn canh tác. Ông thừa nhận có nhận thay ông T số tiền cõ đất 120.000.000 đồng nhưng sau đó đã giao lại cho ông T. Nay không đồng ý toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 14/12/2023 của Tòa án đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Mỹ T2 trình bày:

Bà là vợ ông T1, ông T là cha chồng. Bà có nghe nói về việc cõ đất giữa ông T và ông B nhưng không trực tiếp hiểu biết vì từ khi bà và ông T1 cưới nhau thì vợ chồng sinh sống tại nhà mẹ ruột của bà ở ấp B, xã T. Việc canh tác ruộng do ông T1 trực tiếp làm, bà chỉ ở nhà chăm con và lo cho gia đình.

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 cõ quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu. Buộc bị đơn ông T, ông T1 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho nguyên đơn ông B tiền cõ đất 120.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu trả tiền thuê đất 12.000.000 đồng. Án phí đương sự 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 cõ quyền sử dụng đất và đòi tiền thuê đất. Bị đơn ông T, ông T1 có nơi cư trú tại ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án huyện Thạnh Trị, 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. Phiên tòa vắng mặt bà Phan Thị Mỹ T2 và ông Trương Văn T3, căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 và Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt đối với những người nêu trên. Tại phiên tòa nguyên đơn có yêu cầu rút lại yêu cầu khởi kiện đối với nghĩa vụ liên đới của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Mỹ T2, xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện là tự nguyện phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu mà nguyên đơn đã rút.

[2] Về nội dung, theo đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cõ đất vô hiệu, buộc bị đơn ông T, ông T1 có nghĩa vụ liên đới trả tiền cõ đất 120.000.000 đồng và trả tiền thuê đất 12.000.000 đồng.

Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện nguyên đơn cung cấp “Tờ cổ đất” ngày 06/02/2015 thể hiện nội dung cha con ông T, ông T1 đồng ý cõ cho ông B 06 công tằm cây với số tiền 120.000.000 đồng, thời hạn 03 năm và ông B cho mượn lại 03 năm, mỗi năm 12.000.000 đồng, tờ cõ đất cõ chữ ký tên ông T, ông T1 và cõ xác nhận của Ban nhân dân ấp 19 ông Nguyễn Văn L.

Quá trình làm việc tại Toà án ông T, ông T1 thừa nhận cõ việc thoả thuận cõ đất và thuê đất nêu trên, xác nhận cõ ký tên vào “Tờ cõ đất” ngày 06/02/2015 mà nguyên đơn cung cấp. Do các bị đơn đều thừa nhận 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.

Tuy nhiên, ông T cho rằng do tiền cõ đất ông T1 nhận nên ông T1 cũng phải cõ nghĩa vụ trả, riêng tiền thuê đất thì khi nào cõ tiền ông sẽ trả cho ông B. Còn ông T1 trình bày ông cõ nhận thay ông T số tiền cõ đất 120.000.000 đồng và đã giao lại cho ông T, hiện đất ông T trực tiếp canh tác nên ông T phải là người cõ nghĩa vụ trả tiền cho ông B.

[3] Xét thấy hợp đồng cầm cõ quyền sử dụng đất ngày 06/02/2015 giữa các bên là cõ thật. Tuy nhiên, Luật Đất đai và Bộ luật Dân sự không cõ quy định người sử dụng đất cõ quyền cầm cõ đất. Mặt khác, sau khi cõ đất nguyên đơn không nhận đất mà cho bị đơn thuê lại. Do việc cầm cõ chưa phù hợp quy định pháp luật về đất đai nên nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cõ quyền sử dụng đất vô hiệu là cõ căn cứ pháp luật theo quy định tại Điều 123, Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Xét về hậu quả của hợp đồng cõ đất bị vô hiệu thì không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên ngay từ khi xác lập, các bên phải cõ nghĩa vụ giao trả cho nhau những gì đã nhận, nhưng trên thực tế thì ngay sau khi xác lập hợp đồng cõ đất các bên cũng đã tự nguyện thoả thuận với nhau về việc bị đơn thuê lại phần đất cõ và canh tác trong thời gian dài và đã thanh toán tiền thuê hàng năm, riêng năm 2022- 2023 thì chưa thanh toán. Đồng thời các bên xác lập giá trị cõ đất là 120.000.000 đồng. Bị đơn ông T cho rằng tiền cõ đất do con ông là ông T1 nhận và không giao lại ông, ngược lại ông T1 cho rằng ông cõ nhận tiền cõ đất và giao lại cho cha là ông T nhận, hiện nay đất ông T cũng đang trực tiếp sử dụng. Xét thấy, do cả ông T và ông T1 đều là chủ thể xác lập trong hợp đồng cầm cõ đất và đều thừa nhận cõ việc nguyên đơn ông B giao đủ tiền cõ đất 120.000.000 đồng, nên cõ căn cứ buộc ông T, ông T1 cõ nghĩa vụ liên đới trả tiền cõ đất cho nguyên đơn ông B là 120.000.000 đồng. Đối với đất cõ do bị đơn ông T đang sử dụng nên nguyên đơn ông B không cõ nghĩa vụ giao trả.

[5] Đối với yêu cầu trả tiền thuê đất, do ông B không phải là chủ thể cõ quyền cho thuê đất, nên hợp đồng thuê cũng theo đó vô hiệu, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên ngay từ khi xác lập. Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi tiền thuê đất của nguyên đơn.

[6] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng cầm cõ quyền sử dụng đất vô hiệu,

buộc bị đơn ông T, ông T1 có nghĩa vụ liên đới trả cho nguyên đơn ông B số tiền cổ đất 120.000.000 đồng.

[7] Về án phí sơ thẩm: Buộc ông T, ông T1 phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với hợp đồng vô hiệu và 6.000.000 đồng án phí có giá ngạch (5% đối với số tiền có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn). Buộc nguyên đơn ông B phải chịu án phí 600.000 đồng đối với yêu cầu đòi tiền thuê đất không được Tòa án chấp nhận, nhưng ông B là người cao tuổi nên được miễn nộp theo quy định pháp luật.

[8] Qua phân tích như trên, xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát 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, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 229, khoản 2 Điều 92 và khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 128 và Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 4 Điều 26 và khoản 3 Điều 27, điểm đ khoản 1 Điều 12 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Tấn B 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 06/02/2015 giữa nguyên đơn ông Ngô Tấn B và bị đơn ông Võ Văn T, ông Võ Văn T1 là vô hiệu.

Buộc bị đơn Võ Văn T, ông Võ Văn T1 có nghĩa vụ liên đới trả cho nguyên đơn ông Ngô Tấn B số tiền cổ đất 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng).

Đối với diện tích đất cầm cố do nguyên đơn Ngô Tấn B không có nhận nên không có nghĩa vụ trả lại đất.

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.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Tấn B về việc yêu cầu bị đơn ông Võ Văn T, ông Võ Văn T1 trả tiền thuê đất số tiền 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng).

3. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn ông Ngô Tấn B đã rút đối với trách nhiệm liên đới của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Mỹ T2.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn ông Võ Văn T, ông Võ Văn T1 phải liên đới nộp án phí số tiền 6.300.000 đồng (sáu triệu ba trăm nghìn đồng). Nguyên đơn ông Ngô Tân B được miễn nộp án phí theo quy định pháp luật.

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 đề 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 Trị;
- CCTHADS huyện Thạnh Trị;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thành Nghiệp