TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ NGÃ NĂM** **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 47/2024/DS-ST
Ngày: 30 - 5 - 2024
V/v Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ NGÃ NĂM, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Phước Toàn.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Võ Văn Thỏ.

Bà Trần Thị Mỹ Xuân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Tỏa - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Lê Ngọc Niềm - Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 365/2023/TLST-DS, ngày 20 tháng 12 năm 2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất"*. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 84/2024/QĐXXST-DS ngày 26/4/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 97/2024/QĐST-DS ngày 13/5/2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Cù Văn M**, sinh năm 1973.(có mặt)

Địa chỉ: khóm Tân C, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

- *Bị đơn:*

1. Bà **Võ Thị N**, sinh năm 1956. (vắng mặt)

2. Bà **Cù Thị D**. (vắng mặt)

3. Ông **Phan Văn B**. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: khóm C, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện và tại phiên tòa nguyên đơn ông Cù Văn M trình bày:

Vào ngày 26/9/2021 ông có nhận cố phần đất diện tích 05 công tầm cấy của bà Võ Thị N, bà Cù Thị D và ông Phan Văn B, đất tọa lạc khóm C, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng với số tiền cố đất 100.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận thời hạn cố là 02 năm, kể từ vụ Đông Xuân 2021-2022, khi nào có tiền thì bà N và vợ chồng bà D, ông B sẽ được chuộc lại. Việc cầm cố có làm giấy tay "TỜ TAY CỐ ĐẤT", ngày 26/9/2021. Tờ cố đất có vợ chồng bà Cù Thị D và ông Phan Văn B ký tên, còn phía bà N không biết chữ nên để bà gạch thập và có bà Cù Thị T, ông Nguyễn Văn C cùng địa chỉ: khóm C, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng ký tên chứng kiến.

Đến ngày 19/11/2021 thì ông có nhận cố thêm phần đất của bà Võ Thị N, bà Cù Thị D và ông Phan Văn B phần đất có diện tích 01 công tầm cấy, đất tọa lạc khóm C, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng với số tiền 20.000.000 đồng, thời hạn cố đất như thời hạn cố vào ngày 26/9/2021. Việc cầm cố có lập biên bản bằng cách ghi vào mặt sau của giấy cố ngày 26/9/2021 và có vợ chồng bà Cù Thị D, ông Phan Văn B ký tên. Đồng thời có ông Nguyễn Văn H là trưởng ban nhân dân khóm 3 thời điểm đó xác nhận. Tổng cộng ông nhận cố của bà N, bà D và ông B là 06 công tầm cấy với số tiền là 120.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau khi cố đất thì bà N, bà D và ông B hỏi thuê lại mỗi công là 2.500.000 đồng/năm, tổng cộng 06 công là 15.000.000 đồng, việc cho thuê đất không có làm giấy tờ gì nhưng đến nay vẫn không trả tiền thuê đất cho ông như thỏa thuận. Ông nhiều lần đến gặp và yêu cầu trả tiền thuê đất nhưng phía bà N, bà D, ông B không đồng ý. Do không trả tiền thuê đất nên ông không muốn cố đất nữa và ông yêu cầu bà N, ông B, bà D trả lại cho ông số tiền là 120.000.000 đồng nhưng phía bà N, ông B, bà D không đồng ý. Ông có yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết nhưng không thành.

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất xác lập ngày 26/9/2021 và hợp đồng cầm cố xác lập ngày 19/11/2021 giữa ông với bà Võ Thị N, bà Cù Thị D và ông Phan Văn B là vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu ông yêu cầu bà N, bà D, ông B trả lại ông số tiền cố đất 120.000.000 đồng

- Theo biên bản lấy lời khai đương sự ngày 12/3/2024 bị đơn bà Võ Thị N trình bày:

Bà Cù Thị D là con ruột của bà còn Phan Văn B là chồng của D, con rể của bà. Đối với ông Cù Văn M là cháu ruột của chồng bà. Giữa bà với ông Cù Văn B không có thỏa thuận cố đất gì với nhau, còn việc giữa con bà là D và B với ông M có thỏa thuận cố đất hay không thì bà hoàn toàn không biết. Vì hiện D và B đi làm thuê cách đây 02 năm. Bà và chồng bà là ông Cù Khắc U có tạo lập được 10 công ruộng, hiện do bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì chồng bà đã chết cách đây 17 năm. Phần đất này do bà canh tác. Từ trước đến nay phía ông M không có canh tác phần đất này.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cù Văn M về việc buộc bà cùng với bà Cù Thị D, ông Phan Văn B trả lại số tiền cố đất 120.000.000 đồng thì bà không đồng ý vì bà không có cố đất cho ông B.

- Bị đơn bà Cù Thị D, ông Phan Văn B vắng mặt, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng gồm: Thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo về việc mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa. Tuy nhiên, phía bị đơn bà D và ông B không có văn bản trình bày ý kiến đối với nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

- Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên toà phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, xác định tư cách đương sự, thu thập chứng cứ và đưa vụ án ra xét xử đúng trình tự thủ tục của Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử (HĐXX) đúng thành phần, thực hiện đầy đủ các thủ tục, trình tự khi xét xử vụ án. Các đương sự chấp hành tốt nội quy phiên tòa và quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự tại phiên tòa đề nghị HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 26/9/2021 và hợp đồng cầm cố xác lập ngày 19/11/2021 vô hiệu. Buộc bà Cù Thị D, ông Phan Văn B trả lại cho nguyên đơn ông Cù Văn M số tiền cố đất 120.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Cù Thị N có trách nhiệm liên đới cùng với bà D và ông B trả lại số tiền cố đất cho nguyên đơn.

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, HĐXX nhận định:

- Về tố tụng:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu. Đồng thời, các bị đơn có cùng địa chỉ: tại khóm C, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng nên quan hệ pháp luật tranh chấp được HĐXX xác định là "*Tranh chấp hợp đồng cố quyền sử dụng đất*" và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng theo qui định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa hôm nay vắng mặt các bị đơn. Tòa án đã tống đạt hợp lệ lần thứ 02 nhưng các bị đơn vẫn vắng mặt không rõ lý do. Do đó, HĐXX quyết định xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

[3] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất lập ngày 26/9/2021 và ngày 19/11/2021 vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng

vô hiệu. Bị đơn bà Võ Thị N không đồng ý vì không có cố đất, các bị đơn bà Cù Thị D, ông Phan Văn B vắng mặt không ý kiến. Theo nội dung đồng cầm cố quyền sử dụng đất "TỜ TAY CỐ ĐẤT", ngày 26/9/2021 và ngày 19/11/2021: "*Tôi và các con tôi đã bàn bạc đi đến thống nhất cố đất cho cháu Cù Văn M, sinh năm 1973, ĐKTT: khóm Tân C, phường B. NN, ST với diện tích 05 công tầm lớn (Năm công) đất tọa lạc khóm C, phường B thời gian 2 năm (hai năm) kể từ vụ đông xuân 2021-2022 với số tiền 100.000.000 đồng, trồng tiền đủ một lần. Hết thời gian được quyền trả tiền và chuộc lại đất. Trong thời gian cố đất không ai có quyền ngăn cản, nếu có phải trả tiền lại ngay với số tiền đã nêu trên*". Trong tờ cố đất có chữ ký của các bị đơn bà D, ông B, còn bị đơn bà N gạch thập. Ngoài ra, có những người chứng kiến bà Cù Thị T, ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn H ký xác nhận. Theo các biên bản xác minh cùng ngày 19/4/2024 bà Cù Thị T, Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn H trình bày. "*Thừa nhận chữ ký là của mình, khi ký là có nội dung sẵn do ông Cù Văn M và bà D đem lại ký mà không có mặt bà N và cũng không có chứng kiến các bên thỏa thuận cố đất với nhau*". Xét thấy, về nội dung và hình thức của hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất "TỜ TAY CỐ ĐẤT", ngày 26/9/2021 và ngày 19/11/2021 là chưa phù hợp theo quy định của pháp luật. Do đất đai không phải là đối tượng của hợp đồng cầm cố theo quy định tại Điều 500 của Bộ luật dân sự. Đồng thời, người sử dụng đất cũng không có quyền cầm cố đất theo quy định tại Điều 167 của Luật đất đai. Do đó, việc nguyên đơn với các bị đơn xác lập giao dịch cầm cố đất với nhau là chưa phù hợp với định của pháp luật. Nên đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất "TỜ TAY CỐ ĐẤT", ngày 26/9/2021 và ngày 19/11/2021 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có cơ sở nên HĐXX chấp nhận. Do hợp đồng vô hiệu nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên kể từ thời điểm xác lập và các bên có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Tuy nhiên, kể từ khi nhận cầm cố đất đến nay nguyên đơn không có quản lý, sử dụng phần đất cầm cố và cũng không có giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn nên không cần buộc nguyên đơn giao trả đất cầm cố lại cho các bị đơn.

[4] Xét nghĩa vụ trả lại tiền cầm cố cho nguyên đơn. Nhận thấy, nguyên đơn yêu cầu các bị đơn bà Võ Thị N, bà Cù Thị D và ông Phan Văn B có trách nhiệm liên đới trả lại tiền cố đất là 120.000.000 đồng. Bị đơn bà Võ Thị N không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì không có cố đất cho nguyên đơn. Xét thấy, theo "TỜ TAY CỐ ĐẤT", ngày 26/9/2021 và ngày 19/11/2021 không có chữ ký của bà Võ Thị N mà chỉ gạch thập. Tại phiên tòa nguyên đơn thừa nhận thỏa thuận cố đất trực tiếp với bà D và ông B mà không có gặp bà N. Đối với dấu gạch thập của bà N thì nguyên đơn chỉ nghe bà D nói lại mà không trực tiếp chứng kiến bà N gạch thập. Do giấy cố đất nguyên đơn nhờ ông Huỳnh Xuân Thủy ở khóm Tân Chánh viết và viết luôn tên bà Võ Thị N. Sau khi nguyên đơn cùng với ông B, bà D ký và nhờ xác nhận xong thì nguyên đơn gởi cho bà D nhờ bà N ký xác nhận vào. Đồng thời, nguyên đơn cũng thừa nhận là giao tiền cố đất trực tiếp cho bà D. Ngoài ra, nguyên đơn cũng không còn giấy tờ, tài liệu nào để chứng minh bị đơn bà Võ Thị N có thỏa thuận cố đất cho nguyên đơn. Từ đó, đối với yêu cầu khởi kiện của

nguyên đơn về việc buộc bị đơn bà Cù Thị D và ông Phan Văn B có trách nhiệm trả số tiền cố đất là 120.000.000 đồng là có cơ sở. Đối với yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà Võ Thị N có trách nhiệm liên đới cùng với bà D, ông B trả lại số tiền 120.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu án phí không có giá ngạch đối với phần không được chấp nhận. Các bị đơn ông Phan Văn B và bà Cù Thị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho nguyên đơn và án phí không có giá ngạch đối với hợp đồng vô hiệu, theo qui định tại khoản 4 Điều 26, điểm b, khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 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. Nguyên đơn không phải chịu án phí.

[6] Từ những phân tích nêu trên, xét lời đề nghị của Kiểm sát viên là có cơ sở và phù hợp với quy định của pháp luật nên HĐXX chấp nhận.

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 3 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 131, Điều 123, Điều 500 của Bộ luật dân sự; 167 của Luật đất đai khoản 4 Điều 26, điểm b, khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Cù Văn M.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất "TỜ TAY CỐ ĐẤT", ngày 26/9/2021 và ngày 19/11/2021 giữa nguyên đơn ông Cù Văn M với các bị đơn bà Cù Thị D và ông Phan Văn B đối với phần đất diện tích 06 công tầm cấy, tọa lạc: khóm C, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu.

2. Buộc các bị đơn bà Cù Thị D và ông Phan Văn B có trách nhiệm liên đới trả cho nguyên đơn ông Cù Văn M số tiền cố đất là 120.000.000 đồng (*một trăm hai mươi triệu đồng).*

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bà Võ Thị N có trách nhiệm liên đới cùng với các bị đơn bà Cù Thị D và ông Phan Văn B trả số tiền cố đất 120.000.000 đồng (*một trăm hai mươi triệu*

đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Buộc các bị đơn bà Cù Thị D và ông Phan Văn B phải chịu án phí về thực hiện nghĩa vụ trả tiền cố đất là 6.000.000 đồng (*sáu triệu đồng*) và án phí đối với hợp đồng vô hiệu là 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*). Tổng cộng là 6.300.000 đồng (*sáu triệu ba trăm ngàn đồng*)

+ Nguyên đơn ông Cù Văn M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) nhưng được khấu trừ số tiền án phí nguyên đơn ông M đã nộp 3.000.000 đồng (*ba triệu đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002478, ngày 08/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng. Hoàn trả cho nguyên đơn ông Cù Văn M tiền tạm ứng án phí còn dư là 2.700.000 đồng (*hai triệu bảy trăm ngàn đồng)* theo biên lai thu tiền nêu trên.

5. Quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo quy định, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

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 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 thị xã Ngã Năm;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- Chi cục THADS thị xã Ngã Năm;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Nguyễn Phước Toàn