

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THANH BÌNH
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 22/2022/DS-ST

Ngày: 30-3-2022.

V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố
quyền sử dụng đất, Hợp đồng thuê
QSD đất, Đòi lại tài sản.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THANH BÌNH, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lý Thị Bích Thơ

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Quốc Trí

2. Bà Võ Thị Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Bích là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Võ Thanh Trường Giang – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 9, 24, 30 tháng 3 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 432/2020/TLST-DS ngày 28 tháng 12 năm 2020 về Tranh chấp dân sự Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, Đòi lại tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2022/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 02 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm: 1987;

Nơi cư trú: huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Ngọc H là bà Phạm Thị L, sinh năm: 1947;

Nơi cư trú: huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp, theo văn bản ủy quyền ngày 18/9/2020.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm: 1960;

Nơi cư trú: huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Trần Thị Tr, sinh năm: 1984;

Nơi cư trú: huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp;

2. Chị Trần Thị L, sinh năm: 1991; Nơi cư trú: huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

3. Chị Trần Thị Thùy D, sinh năm: 1992;

Nơi cư trú: huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp;

4. Anh Trần Minh T, sinh năm: 1994;

Nơi cư trú: huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

5. Anh Nguyễn Thanh P, sinh năm: 1974;

Nơi cư trú: huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

6. Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn V.

Người đại diện theo ủy quyền là: Ông Bùi Hữu L, chức vụ Giám đốc Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển Nông thôn V, chi nhánh huyện Thanh Bình.

Địa chỉ: thị trấn Thanh Bình, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người làm chứng:*

1. Bà Phạm Thị L, sinh năm: 1969;

2. Bà Lê Thị M, sinh năm: 1957.

Cùng nơi cư trú: huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

Nguyên đơn bà H ủy quyền cho bà L có mặt, bị đơn bà H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị L và anh T có mặt, người làm chứng bà L, bà M có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: chị Tr, chị D, anh P và ông L vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI D V U Á N:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 25/12/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 05/3/2021, đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện ngày 20/4/2020 của bà Nguyễn Thị Ngọc H, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và trong quá trình xét xử, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H ủy quyền cho bà Phạm Thị L trình bày:

Vào năm 2007, ông Trần Văn N (chết) và bà Nguyễn Thị H1 có cổ đất cho bà H phần đất diện tích 1300m² (01 công tầm cắt), đất ruộng tọa lạc xã Phú Lợi, giá cổ đất là 08 (tám) chỉ vàng 24kra, thời hạn cổ là 01 năm đến hết hè thu năm 2008, không có làm hợp đồng cổ đất, chỉ thỏa thuận miệng, sau khi nhận cổ đất bà H cho ông N, bà H1 thuê đất lại canh tác với giá 3000.000đ/công/năm. Vào ngày 13/7/2008, ông N1 và bà H1 có đất cho bà H thêm diện tích đất 3900m² (03 công tầm cắt), đất tọa lạc xã Phú Lợi, với giá cổ là 20 chỉ vàng 24kra, thời gian cổ là 01 năm đến hè thu năm 2009 là hết hạn, có làm hợp đồng cổ đất và biên nhận nhận vàng đầy đủ, sau đó bà H cho ông N1 và bà H1 thuê đất lại canh tác với giá thuê là 3.000.000đ/công/năm. Vào ngày 01/9/2009 ông N1 và bà H1 có đất thêm cho bà H diện tích đất 2.600m² (02 công tầm cắt), đất tọa lạc xã Phú Lợi, với giá cổ là 10 chỉ vàng 24kra, thời hạn cổ đất là 01 năm đến hết hè thu năm 2010 là hết hạn chuộc

lại, có làm hợp đồng cổ đất và biên nhận nhận vàng đầy đủ, sau đó bà H cho ông N1 và bà H1 thuê đất lại canh tác với giá thuê đất 3.000.000đ/công/năm. Tổng cộng ông N1 và bà H1 đã cổ cho bà H 06 công đất tằm cắt, thuộc thửa số 1938, tờ bản đồ số 02, diện tích 5.184m²(L), tọa lạc xã Phú Lợi, được UBND huyện Thanh Bình cấp giấy chứng nhận QSD đất số CH1909, ngày 24/8/2016 cho bà Nguyễn Thị H1 và Thửa đất số 1673, tờ bản đồ số 02, diện tích 3.900m²(L), tọa lạc tại xã Phú Lợi, được UBND huyện Thanh Bình cấp giấy chứng nhận QSD đất số 02690/A4 ngày 06/5/2002 cho hộ bà Nguyễn Thị H1.

Bà H cho bà H1, ông N1 thuê lại toàn bộ diện tích đất nhận cổ nêu trên để canh tác lúa, mỗi năm bà H1, ông N1 trả tiền thuê đất 06 công x 3000.000đ = 18.000.000đ (*Mười tám triệu đồng*)/năm. Đến năm 2019 bà H1 trả tiền thuê đất cho bà H được 17.000.000đ, còn tH lại 1.000.000đ, từ năm 2019 đến nay không có trả tiền thuê đất cho bà H. Năm 2020 do bà H1 không trả tiền thuê đất nên bà H lấy lại phần đất nhận cổ của bà H1 diện tích 06 công đất (diện tích 7800m²) đối với các thửa đất nêu trên để canh tác, nhưng ông Nguyễn Thanh P ngăn cản không cho xạ lúa, ông P nói bà H1 đã cổ phần đất này cho ông P.

Nay bà H yêu cầu: Hủy 03 Hợp đồng cổ đất năm 2007, 2008, 2009 giữa bà H và bà H1, ông N1, yêu cầu bà H1 và những người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của ông N1 gồm chị Tr, chị L, chị D, anh T có trách nhiệm liên đới trả lại số vàng cổ đất cho bà H là 38 (*Ba mươi tám*) chỉ vàng 24kra. Hủy hợp đồng thuê đất giữa bà H và bà H1, ông N1 năm 2007, 2008, 2009 đối với diện tích đất 06 công (tương đương 7.800m²), yêu cầu bà H1 và những người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của ông N1 gồm chị Tr, chị L, chị D, anh T trả lại tiền thuê đất năm 2019 là 1.000.000đ, năm 2020 là 18.000.000đ, tổng cộng tiền thuê đất là 19.000.000đ.

Đến ngày 20/4/2020 bà H nộp đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện với nội D thống nhất rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với Hợp đồng cổ đất năm 2007, với số vàng cổ là 08 chỉ vàng 24kra, diện tích cổ đất là 01 công (tương đương 1.300m²), thuộc thửa số 1938, tờ bản đồ số 02, diện tích 5.184m²(L), tọa lạc xã Phú Lợi, được UBND huyện Thanh Bình cấp giấy chứng nhận QSD đất số CH1909, ngày 24/8/2016 cho bà Nguyễn Thị H1.

Đối với yêu cầu khởi kiện phản tố của bà Nguyễn Thị H1 yêu cầu bà H trả lại 10 chỉ vàng 24kra, do bà H đã nhận số tiền 36.000.000đ của bà H1, bà H không thống nhất do số tiền bà H nhận là tiền thuê đất, không phải tiền nợ hay tiền lãi bà H1 trả cho bà H.

Tại đơn khởi kiện phản tố đề ngày 28/6/2021 của bà Nguyễn Thị H, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và trong quá trình xét xử, bị đơn bà Nguyễn Thị H1 trình bày:

Bà H1 và ông N1 là vợ chồng, ông N1 chết năm 2008 do bị bệnh, có 05 người con tên: Trần Thị Tr, Trần Văn Tính (chết), Trần Thị L, Trần Thị Thùy D, Trần Minh T.

Vào đầu năm 2007 do ông N1 bị bệnh, không có tiền chữa bệnh, bà H có vay

của bà H 10 chỉ vàng 24kra, đến cuối năm 2007 thì vay thêm 20 chỉ vàng 24kra, tổng cộng vay của bà H 30 chỉ vàng 24kra, lãi suất 01 năm là 15.000.000đ (*Mười lăm triệu đồng*), hàng năm đóng lãi vào tháng 10(al), thời hạn trả vàng là 01 năm, nhưng thỏa thuận không có vàng trả lại thì mỗi năm đóng lãi cho bà H đến khi nào có vàng sẽ trả lại cho bà H. Bà H đã đóng lãi cho bà H từ tháng 12/2007 đến tháng 12/2017 là mỗi năm 15.000.000đ x 11 năm = 165.000.000đ tiền lãi; Sau đó bà H1 thỏa thuận với bà H, bà H cho bà H1 trả tiền dần để khấu trừ vào số vàng nợ, bà H sẽ không tính lãi suất nữa, đến tháng 12/2018 bà H1 trả cho bà H 10.000.000đ và tháng 02/2019 trả thêm cho bà H số tiền 26.000.000đ, tổng cộng là 36.000.000đ, quy ra giá vàng tại thời điểm năm 2019 là 10 chỉ vàng 24kra khấu trừ vào số vàng vay gốc là 30 chỉ vàng 24kra, bà H đã nhận đủ số tiền 36.000.000đ của bà H1, có sự chứng kiến của bà M, bà L.

Đối với hợp đồng cổ đất ngày 13/7/2008, với giá cổ là 10 chỉ vàng 24kra, diện tích đất 3.900m² (03 công tầm cắt) và Hợp đồng cổ đất ngày 01/9/2009, với giá cổ đất là 10 chỉ vàng 24kra, diện tích đất cổ 2.600m² (02 công tầm cắt), thuộc tập đoàn ấp 2, xã Phú Lợi do bà H cung cấp, bà H1 thống nhất có ký tên vào 02 Tờ hợp đồng cổ đất nêu trên, nhưng không có việc bà H1, ông N1 có đất cho bà H, do bà H không biết chữ và cần tiền để chữa bệnh cho cH1 nên bà H đồng ý theo yêu cầu của bà H là ký tên vào 02 tờ thỏa thuận cổ đất nêu trên, bà H chỉ giao vàng cho bà H, bà H không có giao đất cho bà H canh tác do bà H1 chỉ vay vàng của bà H 30 chỉ vàng như đã nêu trên. Đối với yêu cầu bà H1 trả lại tiền thuê đất với số tiền 19.000.000đ, bà H1 không thống nhất, do bà H1 không có cổ đất và cũng không có thuê đất lại từ bà H. Đối với 08 chỉ vàng cổ đất năm 2007, diện tích cổ đất là 01 công, bà H không có nhận 08 chỉ vàng 24kra và không có cổ đất như lời trình bày của bà H, không thống nhất trả lại cho bà H 08 chỉ vàng 24kra vàng. Hiện nay các thửa đất bà H1 đứng tên giấy chứng nhận QSD đất nêu trên, bà H1 đang cổ đất cho ông P, diện tích là 05 công tầm cắt, cổ đất giá 80.000.000đ (*Tám mươi triệu đồng*) và đang thế chấp giấy chứng nhận QSD đất tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn V chi nhánh huyện Thanh Bình để bảo đảm số tiền vay 330.000.000đ.

Nay bà Nguyễn Thị H1 yêu cầu: Bà H trả lại 36.000.000đ, quy ra vàng là 10 chỉ vàng 24 kra vào thời điểm năm 2019, khấu trừ vào 30 chỉ vàng 24kra nợ của bà H, bà H thống nhất trả thêm cho bà Hiếu 20 chỉ vàng 24kra. Không thống nhất trả lại số tiền thuê đất là 19.000.000đ, vì không có thuê đất của bà H.

Tại biên bản lấy lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh P trình bày:

Vào ngày 16/9/2014, ông P và bà H1 có thỏa thuận cổ phần đất 06 công, tọa lạc tổ Hợp tác số 8, có làm Tờ cổ đất do ông D viết tại nhà của ông D tại ấp 2, xã Phú Lợi, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp, có mặt của anh P và bà H1 và 02 người con là Tính, T cùng ký tên. Anh P đã giao số tiền cổ đất 80.000.000đ (*Tám mươi triệu đồng*) cho bà H1 và bà H1 còn chuyển nhượng đất với số tiền 110.000.000đ (*Một trăm mười triệu đồng*), anh P đã giao đủ số tiền 190.000.000đ cho bà H1, bà H1 giao đất cho anh P canh tác đến nay. Đất nhận cầm cố diện tích

06 công và 02 công là phần đất bà H1 chuyển nhượng nhưng chưa làm hợp đồng chuyển nhượng đất. Nay anh Nguyễn Thanh P yêu cầu: Đối với Hợp đồng có quyền sử dụng đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh P và bà H1 để tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị L, chị Trần Thị Thùy D, anh Trần Minh T, chị Trần Thị Tr trình bày:* Cha là Trần Văn N1, mẹ là Nguyễn Thị H1, khi cha còn sống có vay vàng hay cổ đất của bà H thì anh chị không hay biết. Nay các anh chị không thống nhất yêu cầu của bà H liên đới cùng bà H1 trả lại số vàng cổ đất là 30 chỉ vàng 24kra và 19.000.000đ tiền thuê đất.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Thanh Bình cung cấp thông tin:* Bà H1 có vay vốn tại ngân hàng số tiền 330.000.000đ, mục đích sử dụng chi phí sửa chữa nhà ở và mua sắm vật dụng gia đình. Giấy chứng nhận QSD đất thửa 1938, tờ bản đồ số 02, diện tích 5184m²(L) và thửa 232, tờ bản đồ số 02, diện tích 4.100m²(L), tọa lạc xã Phú Lợi, do hộ bà H1 đứng tên có thể chấp tại ngân hàng. Căn cứ thời hạn trả nợ trên hợp đồng tín dụng và tài sản thế chấp của bà H1 đảm bảo đúng các điều vay vốn tại ngân hàng, vì vậy ngân hàng không có yêu cầu khởi kiện bà H1.

Tại phiên tòa bà L đại diện theo ủy quyền của bà H trình bày: Năm 2007 bà H nhận cổ của bà Hồng diện tích đất là 01 công, với số vàng cổ là 08 chỉ 24kra, năm 2008 nhận cổ diện tích 3 công với số vàng cổ là 20 chỉ 24kra, năm 2009 nhận cổ diện tích đất là 2 công với số vàng cổ là 10 chỉ vàng 24kra. Bà H không có nhận đất canh tác mà cho bà H thuê lại tất cả diện tích đất nhận cầm có nêu trên với giá thuê là 3.000.000đ/công x 6 công, mỗi năm bà H trả tiền thuê đất là 18.000.000đ, việc cho thuê đất không làm hợp đồng thuê chỉ thỏa thuận miệng, bà H trả tiền thuê đất đến năm 2019 còn nợ 1000.000đ, năm 2020 nợ 18.000.000đ, năm 2021 nợ 18.000.000đ.

Bà H thống nhất tự nguyện rút lại yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bà H1 trả lại số vàng nhận cổ đất năm 2007 là 08 chỉ vàng 24kra, diện tích đất cổ 01 công, thống nhất rút lại tiền thuê đất năm 2020 với số tiền 3.000.000đ đối với 01 công đất nhận cổ đã rút yêu cầu.

Nay bà H yêu cầu cá nhân bà H1 trả lại 30 chỉ vàng nhận cổ đất, trả lại số tiền thuê đất năm 2019 là 1.000.000đ, năm 2020 là 15.000.000đ, tổng cộng tiền thuê đất là 16.000.000đ.

Đối với yêu cầu khởi kiện phản tố của bà H yêu cầu bà H trả lại số tiền 36.000.000đ (tương đương 10 chỉ vàng 24 kra) bà H không đồng ý do không có nhận số tiền 36.000.000đ và cũng không có thỏa thuận cho bà H trả dần số vàng nợ, không tính lãi suất như lời bà H trình bày.

Tại phiên tòa bà Nguyễn Thị H1 trình bày: Bà H1 không có cầm cổ quyền sử dụng đất cho bà H, bà có vay vàng của bà H vào đầu năm 2007 là 10 chỉ vàng 24kra, vào cuối năm 2007 vay thêm 20 chỉ vàng 24 kra, tổng cộng là 30 chỉ vàng 24kra, năm 2007 lãi suất là 40.000đ/chỉ/tháng, trả tiền lãi là 12.000.000đ, năm 2008 lãi suất là 50.000đ/chỉ/tháng trả tiền lãi là 15.000.000đ/ năm, hàng năm trả lãi

vào tháng 10a1. Bà H1 trả lãi năm 2007 là 12.000.000đ, từ năm 2008 đến năm 2018 là 11 năm x 15.000.000đ = 165.000.000đ, tổng cộng là 177.000.000đ tiền lãi. Năm 2018 bà H1 thỏa thuận với bà Hiếu cho trả dần số vàng nợ, bà H không tính lãi nữa, bà H đồng ý nên năm 2018 bà H1 trả cho bà H 10.000.000đ, năm 2019 trả 26.000.000đ, tổng cộng là 36.000.000đ, việc trả nợ không có làm biên nhận do bà H không đồng ý ký biên nhận tiền, mỗi lần trả tiền bà H1 có mượn bà L, bà M đến chứng kiến việc trả tiền cho bà H.

Nay bà H1 yêu cầu: Bà H trả lại số tiền 36.000.000đ (tương đương 10 chỉ vàng tại thời điểm năm 2019) đã nhận để khấu trừ vào số vàng nợ của bà H1 là 30 chỉ vàng 24 kra, bà H1 thống nhất trả thêm 20 chỉ vàng 24kra cho bà H, không thống nhất trả tiền thuê đất với số tiền 16.000.000đ do bà H1 không có thuê đất của bà H canh tác. Đối với số tiền lãi bà H1 đã trả cho bà H là 177.000.000đ, bà H1 không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị L trình bày: Chị là con ruột của bà H1, chị là người trực tiếp đi rước bà L đến nhà của bà H1 02 lần để chứng kiến việc bà H1 giao trả tiền nợ cho bà H, do bà H không chịu ký tên nhận tiền và không trả lại hợp đồng cổ đất, nên chị nhờ bà L đến chứng kiến, trả lần thứ 1 là 10.000.000đ, trả lần thứ 2 là 26.000.000đ.

Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh T trình bày: Không biết việc bà H1 vay vàng của bà H, nay anh T thống nhất cùng bà H1 trả lại số vàng còn nợ là 20 chỉ vàng 24kra.

Tại phiên tòa người làm chứng bà Lê Thị M trình bày: Bà và bà H1 không có quan hệ bà con, chỉ quen biết ở xóm, bà H1 có nợ vàng của bà H nên khi bà H1 trả tiền cho bà H bà H1 có kêu con gái tên L rước bà M đến nhà của bà H1 để chứng kiến việc bà H1 trả tiền cho bà H, thời gian thì bà M không nhớ, chỉ nhớ có chứng kiến bà H nhận tiền của bà H1 02 lần, lần thứ 1 số tiền 10.000.000đ, lần thứ 2 số tiền 26.000.000đ, bà M trực tiếp thấy bà H cầm tiền nhưng không có kiểm điểm số tiền của bà H đưa, có mặt của chị L, bà L, bà H1 và bà H tại nhà của bà H1.

Tại phiên tòa người làm chứng bà Phạm Thị L trình bày: Do nhà bà L sát vách nhà của bà H1, nên khi bà H1 trả tiền cho bà H có kêu bà L chứng kiến, bà L không nhớ năm, chỉ nhớ thấy bà H có nhận của bà H1 02 lần tiền, lần thứ 1 là 10.000.000đ, lần thứ 2 là 26.000.000đ, nghe bà H1 nói là trả số vàng nợ của bà H, bà L trực tiếp nhìn thấy bà H nhận tiền của bà H1, tại nhà của bà H1 và cầm tiền trên tay.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Bình tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật: Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm trước khi nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

- Về ý kiến giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 122, 123, 131, 500 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố Hợp đồng cổ đất ngày 13/7/2008 và ngày 01/9/2009 giữa bà H1, ông N1 với bà H vô hiệu. Buộc bà Nguyễn Thị H1 có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc H vàng cổ đất là 30 chỉ vàng 24kra, trả tiền thuê đất còn tH là 16.000.000đ. Giao cho bà H1 quyền sử dụng đất có trên theo Sơ đồ đo đạc ngày 18/02/2022 của Công ty TNHH Bảo Long. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn. Đình chỉ một phần yêu cầu của nguyên đơn do nguyên đơn thống nhất rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với số vàng 08 chỉ vàng 24kra cổ đất năm 2007 và 3.000.000đ tiền thuê đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn bà H1 hiện nay đăng ký hộ khẩu thường trú ở huyện Thanh Bình, nguyên đơn khởi kiện tại Tòa án nơi bị đơn cư trú, nên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự

[1.2] Về Việc vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa hôm nay người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Tr, chị D, anh P và ông Luân vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử T hành xét xử vắng mặt chị Tr, chị D, anh P, ông Luân là phù hợp và đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 228 và điểm b khoản 1 Điều 238 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Về quan hệ pháp luật:

Nguyên đơn căn cứ Tờ thỏa thuận cổ đất ngày 13/7/2008 và Tờ thỏa thuận cổ đất ngày 01/9/2009, bà H yêu cầu Tòa án tuyên bố 02 tờ cổ đất nêu trên vô hiệu, buộc bà H1 trả lại số vàng cổ đất đã nhận là 30 chỉ vàng 24kra, yêu cầu bà H1 trả tiền thuê đất còn nợ là 16.000.000đ.

Bị đơn bà H1 thừa nhận có ký tên vào 02 tờ thỏa thuận cổ đất nêu trên nhưng không có cổ đất cho bà H và cũng không có thuê đất lại canh tác, bà H1 chỉ vay vàng của bà H là 30 chỉ vàng 24 kra vào năm 2007, việc bà H1 ký tên vào 02 tờ thỏa thuận cổ đất nêu trên để làm niềm tin cho bà H.

Bà H1 khởi kiện yêu cầu bà H trả lại 10 chỉ vàng 24kra tương đương số tiền 36.000.000đ, để khấu trừ vào số vàng nợ là 30 chỉ vàng 24kra, bà H1 thống nhất trả thêm 20 chỉ vàng 24kra cho bà H, không thống nhất trả tiền thuê đất do bà H1 không có giao đất cho bà H canh tác và cũng không có thuê đất như lời bà H trình bày.

Nên phát sinh tranh chấp Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, Đòi lại tài sản, Tòa án thụ lý giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về pháp luật áp dụng: Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ký kết vào năm 2008, 2009, thời hạn cố là 1 năm, đến năm 2009-2010 thì hết thời gian thực hiện hợp đồng, năm 2020 phát sinh tranh chấp. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định “Giao dịch dân sự chưa thực hiện hoặc đang được thực hiện mà có nội D và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật này”. Do hợp đồng cầm cố QSD đất đang được thực hiện nội D và hình thức giao dịch phù hợp với quy định của bộ luật dân sự năm 2015, nên Hội đồng xét xử áp dụng quy định bộ luật dân sự năm 2015 và Luật đất đai năm 2013 để giải quyết.

[3] Về nội D.

[3.1] Đối với Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất:

Nguyên đơn bà H khởi kiện căn cứ Tờ thỏa thuận cố đất ngày 13/7/2008 và Tờ thỏa thuận cố đất ngày 01/9/2009, yêu cầu Tòa án tuyên bố 02 tờ cố đất vô hiệu, buộc bà H1 trả lại số vàng cố đất đã nhận là 30 chỉ vàng 24kra, yêu cầu bà H1 trả tiền thuê đất còn nợ là 16.000.000đ.

Bị đơn bà H1 thừa nhận có ký tên vào 02 tờ thỏa thuận cố đất nêu trên nhưng không có cố đất cho bà H và cũng không có thuê đất lại canh tác, sử dụng, bà H1 chỉ vay vàng của bà H là 30 chỉ vàng 24 kra vào năm 2007, với lãi suất 40.000đ/chỉ năm 2007, năm 2008 với lãi suất 50.000đ/chỉ/tháng. Việc bà H1 ký tên vào 02 tờ thỏa thuận cố đất để làm niềm tin cho bà H, thực tế bà H1 vay vàng của bà H và trả lãi đầy đủ mỗi năm là 15.000.000đ từ năm 2008 đến năm 2018, riêng năm 2007 trả lãi là 12.000.000đ.

Bà H cho rằng nhận cố đất của bà H1 và cho bà H1 thuê lại nhưng không có làm hợp đồng thuê đất, phần đất nhận cầm cố quyền sử dụng là thửa số 1938, tờ bản đồ số 02, diện tích 5.184m²(L), tọa lạc xã Phú Lợi, được UBND huyện Thanh Bình cấp giấy chứng nhận QSD đất số CH1909, ngày 24/8/2016 cho bà Nguyễn Thị H1 và Thửa đất số 1673, tờ bản đồ số 02, diện tích 3.900m²(L), tọa lạc tại xã Phú Lợi, được UBND huyện Thanh Bình cấp giấy chứng nhận QSD đất số 02690/A4 ngày 06/5/2002 cho bà Nguyễn Thị H1, hiện nay bà H1 đã cầm cố cho ông Nguyễn Thanh P và ông P đang canh tác.

Hội đồng xét xử xét thấy lời khai của bà H về việc có nhận cầm cố quyền sử dụng đất của bà H1 là không có căn cứ, do bà H không có nhận đất canh tác mà người trực tiếp canh tác là anh P được bà H1 giao đất. Bà H1, anh P và bà H cũng khai nhận từ trước đến nay bà H không có nhận đất và sử dụng đất nhận cầm cố theo nội D 02 tờ hợp đồng cố đất nêu trên. Nên việc bà H trình bày có nhận cố đất và cho bà H1 thuê đất lại là không có thật, bản chất của 02 tờ thỏa thuận cố đất là để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ 30 chỉ vàng 24kra cho bà H1 vay, việc lập 02 tờ cố đất là giả tạo để che giấu giao dịch hợp đồng vay tài sản là vàng. Vì vậy Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà H và bà H1, ông N1 là không có thật do giả tạo,

nên Tờ thỏa thuận cổ đất ngày 13/7/2008 và Tờ thỏa thuận cổ đất ngày 01/9/2009 vô hiệu, theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự.

[3.2] Đối với Hợp đồng vay tài sản: Hợp đồng vay tài sản là 30 chỉ vàng 24kra giữa bà H và bà H1, ông N1 vẫn có hiệu lực, bà H yêu cầu bà H1 trả lại, nên buộc bà Hồng trả lại số vàng vay đã nhận là 30 chỉ vàng 24kra của bà H là phù hợp với quy định 463, 466 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3.3] Đối với lãi suất vàng: Căn cứ quy định của Ngân hàng nhà nước Việt Nam từ năm 2000 đến nay không có quy định lãi suất vàng, nên không buộc bà H trả lãi đối với số vàng đã nhận và bà H cũng không yêu cầu bà H1 trả lãi suất đối với số vàng vay là 30 chỉ vàng 24kra, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[3.4.] Đối với Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất: Bà H yêu cầu bà H1 trả lại số tiền thuê đất còn nợ là 16.000.000đ là không có căn cứ chấp nhận, do hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu do giả tạo, dẫn đến Hợp đồng thuê QSD đất vô hiệu, mặt khác bị đơn bà H1 không thừa nhận có thuê quyền sử dụng đất như lời trình bày của nguyên đơn. Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H buộc bà H1 trả lại tiền thuê quyền sử dụng đất còn nợ là 16.000.000đ (*Mười sáu triệu đồng*).

[3.5.] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Hồng: Yêu cầu bà H trả lại số tiền đã nhận là 36.000.000đ, tương đương 10 chỉ vàng tại thời điểm năm 2019.

Căn cứ lời khai của bà L, bà M đều khai có nhìn thấy bà H nhận tiền của bà H1 02 lần, lần 1 là 10.000.000đ, lần thứ 2 là 26.000.000đ, bà M, bà L là người ở xóm không có mối quan hệ bà con, không có mâu thuẫn với nguyên đơn, bị đơn, đồng thời bà M, bà L cam đoan lời khai của mình là sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu khai gian dối. Tại phiên tòa bà L là người đại diện theo ủy quyền của bà H thừa nhận có nhận tiền của bà H1, nhưng là tiền thuê đất không phải tiền trả tiền để khấu trừ vào số vàng cầm cố đất là 30 chỉ vàng như lời trình bày của bà H1.

Hội đồng xét xử xét thấy lời khai của người làm chứng bà M, bà L nêu trên phù hợp với lời khai của bà H. Mặt khác, bà L người đại diện theo ủy quyền của bà H khai có nhận tiền của bà H1 nhưng là tiền thuê đất, có đủ căn cứ chứng minh bà H1 đã trả cho bà Hiếu số tiền 36.000.000đ tương đương là 10 chỉ vàng 24kra, theo giá vàng tại thời điểm năm 2019, nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị H1 và được khấu trừ vào 30 chỉ vàng 24kra bà H1 còn nợ nêu trên, bà H1 có trách nhiệm trả cho bà H 20 chỉ vàng 24kra (vàng 9,8 tuổi), phù hợp với quy định tại Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.6.] Đối với việc bà H1 khai đã trả lãi cho bà H số tiền 177.000.000đ (*Một trăm bảy mươi bảy triệu đồng*), bà H1 không có yêu cầu, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[3.7.] Đối với việc anh Nguyễn Thanh P cầm cố QSD đất và nhận chuyển nhượng QSD đất của bà H1, anh P không yêu cầu Tòa án giải quyết, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[3.8.] Đối với Hợp đồng thế chấp QSD đất giữa bà Hồng và Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện Thanh Bình.

Căn cứ thời hạn trả nợ trên hợp đồng tín dụng và tài sản thế chấp của bà H1 đảm bảo đúng các điều vay vốn tại ngân hàng, ngân hàng không có yêu cầu khởi kiện bà H1, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[3.9.] Đối với việc bà H tự nguyện rút lại yêu cầu khởi kiện đối với số vàng có đất năm 2007 là 08 chỉ vàng 24kra và tiền thuê đất năm 2020 là 3.000.000đ (*Ba triệu đồng*), do đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại điều 214 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3.10.] Đối với việc bà H tự nguyện rút lại yêu cầu khởi kiện đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Tr, chị L, chị D, anh T, do đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại điều 214 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về chi phí tố tụng: Căn cứ khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Nguyên đơn bà H yêu cầu tuyên bố Hợp đồng cầm cố QSD đất vô hiệu được chấp nhận, nên buộc bị đơn bà H1 phải chịu 500.000đ (*Năm trăm nghìn đồng*) chi phí định giá tài sản và 9.696.000đ (*Chín triệu, sáu trăm chín mươi sáu nghìn đồng*) chi phí thẩm định, đo đạc. Bà H1 có trách nhiệm trả lại cho bà H chi phí tố tụng là 10.196.000đ (*Mười triệu, một trăm chín mươi sáu nghìn đồng*) do bà H đã nộp và chi xong.

[5] Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26, 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.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H1 phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu và án phí có giá ngạch đối với 20 chỉ vàng 24kra (giá vàng 5.350.000đ/chỉ) là $107.000.000đ \times 5\% = 5.350.000đ$, tổng cộng là 5.650.000đ (*Năm triệu, sáu trăm năm mươi nghìn đồng*). Do bà Nguyễn Thị H1 là người cao tuổi (62 tuổi) nên được miễn nộp tiền án phí, theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội. Hoàn trả cho bà H1 toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.325.000đ (*Một triệu, ba trăm hai mươi lăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí số BI/2019-0016649 ngày 19/7/2021 tại chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất không được chấp nhận là 800.000đ (*Tám trăm nghìn đồng*) và yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn được chấp nhận là 2.675.000đ (*Hai triệu, sáu trăm bảy mươi lăm nghìn đồng*), tổng cộng là 3.475.000đ (*Ba triệu, bốn trăm bảy mươi lăm nghìn đồng*), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.600.000đ, theo biên lai thu tạm ứng án phí số BI/2019- 0006998

ngày 28/12/2020, hoàn trả cho chị H số tiền 2.125.000đ (*Hai triệu một trăm hai mươi lăm nghìn đồng*).

[6] Xét quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử, do đó chấp nhận một phần đề nghị của Kiểm sát viên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 228 và điểm b khoản 1 Điều 238, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 214 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 124, 166, 463, 466 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26, 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 tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc H đối với bà Nguyễn Thị H1 về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu, Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

1.1. Tuyên bố Tờ thỏa thuận cố đất ngày 13/7/2008 và Tờ thỏa thuận cố đất ngày 01/9/2009 giữa chị Nguyễn Thị Ngọc H và ông Trần Văn N bà Nguyễn Thị H1 vô hiệu.

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị H1 có trách nhiệm trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H số vàng 20 (*Hai mươi*) chỉ vàng 24kra (vàng 9.8 tuổi).

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc H về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị H1 trả lại tiền thuê quyền sử dụng đất với số tiền là 16.000.000đ (*Mười sáu triệu đồng*).

1.3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện đối với Hợp đồng cố đất năm 2007 với số vàng cố đất là 08 (tám) chỉ vàng 24kra và tiền thuê đất năm 2020 là 3.000.000đ (*Ba triệu đồng*).

1.4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Tr, chị L, chị D, anh T.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị H1 có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc H số tiền 10.196.000đ (*Mười triệu, một trăm chín mươi sáu nghìn đồng*) chi phí tố tụng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn bà Nguyễn Thị H1 phải chịu 5.650.000đ (*Năm triệu, sáu trăm năm mươi nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng do bà Nguyễn Thị H1 là người cao tuổi (62 tuổi) nên được miễn nộp tiền án phí, theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội. Hoàn trả cho bà H1 toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là

1.325.000đ (*Một triệu, ba trăm hai mươi lăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí số BI/2019-0016649 ngày 19/7/2021 tại chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H phải chịu 3.475.000đ (*Ba triệu, bốn trăm bảy mươi lăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.600.000đ, theo biên lai thu tạm ứng án phí số BI/2019- 0006998 ngày 28/12/2020, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp, hoàn trả cho bà H số tiền 2.125.000đ (*Hai triệu một trăm hai mươi lăm nghìn đồng*).

Các đương sự có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (ngày 30/3/2022). Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết .

Trường hợp 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7,7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKS huyện;
- Chi cục THA DS huyện;
- TAT Đồng Tháp;
- CTTĐT Tòa án;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Lý Thị Bích Thơ