TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN VĨNH LỢI** **TỈNH BẠC LIÊU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **64**/2023/DS-ST
Ngày: 22 – 8 – 2023
V/v tranh chấp hợp đồng
cầm cố, cho thuê quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH LỢI, TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Hoàng Tính**

*Các Hội thẩm nhân dân:*1. Ông **Đào Văn Vĩnh**

2. Ông **Trần Văn Nay**

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông **Nguyễn Văn Nhựt**, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà **Châu Ngọc Hạnh**, Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số 45/2023/TLST-DS ngày 23 tháng 3 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng cầm cố, cho thuê quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 74/2023/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Châu Văn D**, sinh năm 1963. Địa chỉ: Ấp B, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Bà **Trương Bích T**, sinh năm 1993. Địa chỉ: Ấp N, xã M, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. (Có mặt)

- Bị đơn: Ông **Trần Văn O**, sinh năm 1971 và bà **Trần Thị P**, sinh năm 1974. Cùng địa chỉ: Ấp B, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu. (Vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1968. Địa chỉ: Ấp B, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu. (Có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 27 tháng 02 năm 2023 của nguyên đơn ông Châu Văn D, các lời khai tại Tòa án người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn, bà Trương Bích T trình bày: Ngày 15/12/2017, ông D có nhận cố đất của ông O, bà P diện tích 02 công tầm cấy đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu, với giá 12 chỉ vàng 24K, thời hạn cố 04 năm, kể từ ngày 15/12/2017 đến ngày 15/12/2021; hai bên có viết giấy tay đề ngày 15/12/2017 có Trưởng ấp B1 là ông Phạm Vũ Đ ký xác nhận. Sau khi nhận cố đất xong, ông D cho ông O, bà P thuê lại đất để canh tác với giá 2.500.000 đồng/công/năm x 02 công = 5.000.000 đồng/năm. Từ năm 2019 đến năm 2021 ông O, bà P chỉ thanh toán tiền

thuê đất cho ông D được 3.000.000 đồng, còn nợ lại ông D tiền thuê đất là 12.000.000 đồng chưa thành toán, mặc dù ông D đã nhiều lần đến nhà ông O, bà P yêu cầu thanh toán tiền thuê đất nhưng không trả. Nay ông D khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết chấm dứt hợp đồng cầm cố, thuê quyền sử dụng đất ngày 15/12/2017 với ông O, bà P. Buộc ông O, bà P trả lại cho ông D 12 chỉ vàng 24K và 12.000.000 đồng thuê đất còn nợ.

Đồng bị đơn bà Trần Thị P, trình bày: Bà P thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Châu Văn D và ý kiến trình bày của bà Trương Bích T; bà P thừa nhận có thỏa thuận giao dịch cầm cố 02 công tầm cấy đất trồng lúa cho ông Châu Văn D vào ngày 15/12/2017 với giá 12 chỉ vàng 24K, thời hạn 04 năm và thuê lại phần đất này để canh tác hàng năm với giá 2.500.000 đồng/công/năm x 02 công = 5.000.000 đồng/năm. Do trong quá trình làm ăn, bà P và ông O gặp khó khăn về kinh tế nên chỉ thanh toán cho ông D được 3.000.000 đồng, còn nợ lại số tiền thuê đất của ông D là 12.000.000 đồng chưa thanh toán. Hiện nay thời hạn cầm cố đã hết nhưng các bên có thỏa thuận ông D được quyền tiếp tục nhận cố đất đến khi nào bà P và ông O có đủ 12 chỉ vàng 24K thì sẽ chuộc lại đất và hàng năm bà P và ông O sẽ thuê lại đất để canh tác với giá nêu trên. Nay ông D khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng cầm cố, thuê quyền sử dụng đất ngày 15/12/2017; buộc bà P, ông O trả lại 12 chỉ vàng 24K và thanh toán 12.000.000 đồng tiền thuê đất thì bà P đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông D.

Đồng bị đơn ông Trần Văn O trình bày tại Biên bản lấy lời khai đương sự ngày 09/6/2023 (bút lục 44 – 45): Bà P và ông O là vợ chồng, cưới nhau khoảng 30 năm, có đăng ký kết hôn tại UBND xã C Việc bà P với ông D tự thỏa thuận cầm cố đất, thuê đất ngày 15/12/2017 và giao nhận 12 chỉ vàng 24K, ông O không có tham gia và không có ký tên vào "Tờ cầm cố tài sản ngày 15/12/2017" nên ông O không đồng ý cùng với bà P trả lại cho ông D 12 chỉ vàng 24K và 12.000.000 đồng tiền thuê đất. Bà P tự thỏa thuận cầm cố đất và nhận 12 chỉ vàng 24K của ông D thì bà P tự mình trả lại 12 chỉ vàng 24K và tiền thuê đất còn nợ cho ông D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày tại văn bản ngày 20/3/2023 (bút lục 18): Bà H thống nhất với ý kiến, yêu cầu khởi kiện của ông Châu Văn D và không có ý kiến hay yêu cầu gì thêm.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Lợi phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Thư ký phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Viện kiểm sát chưa phát hiện vi phạm thủ tục tố tụng. Nguyên đơn ông Châu Văn D, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại các điều 70, 71, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn ông Trần Văn O và bà Trần Thị P chưa thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định tại các điều 70, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Châu Văn D đối với bà Trần Thị P và ông Trần Văn O về việc chấm dứt hợp đồng cầm cố, thuê quyền sử dụng đất ngày 15/12/2017. Buộc ông O, bà P cùng có nghĩa vụ trả lại cho ông D, bà H 12 chỉ vàng 24K. Ghi nhận sự tự nguyện

của bà P về việc thanh toán cho ông D, bà H 12.000.000 đồng tiền thuê đất còn nợ; buộc bà P và ông O cùng có nghĩa vụ thanh toán cho ông D, bà H số tiền 12.000.000 đồng tiền thuê đất. Về án phí dân sự sơ thẩm, ông O, bà P phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền: Ông Châu Văn D khởi kiện bà Trần Thị P và ông Trần Văn O yêu cầu chấm dứt hợp đồng cầm cố, cho thuê quyền sử dụng đất ngày 15/12/2017, diện tích 02 công tầm cấy đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu. Bà Trần Thị P và ông Trần Văn O đang cư trú tại ấp B, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu nên Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại các điều 309, 500 Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Ông Trần Văn O và bà Trần Thị P là bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa mà vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Ngày 20/3/2023, bà Nguyễn Thị H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3] Xét hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 15/12/2017 giữa ông Châu Văn D với bà Trần Thị P và ông Trần Văn O theo "Tờ cầm cố tài sản" ngày 15/12/2017 thể hiện bà P, ông O cầm cố cho ông D diện tích 02 công tầm cấy đất trồng lúa, có chữ ký của bà P và ông O, nhưng ông O không thừa nhận chữ ký "O" trong "Tờ cầm cố tài sản" ngày 15/12/2017" là của ông O trực tiếp ký ra và cho rằng không hay biết và tham gia giao dịch cầm cố 02 công tầm cấy đất trồng lúa cho ông D. Tuy nhiên, ông O thừa nhận phần đất bà P cầm cố cho ông D là của cha mẹ ông O tặng cho vợ chồng ông O, bà P do ông O đứng tên quyền sử dụng đất, hàng ngày ông O đi làm thuê (thợ hồ) đều đưa tiền cho bà P cất giữ, mọi chi tiêu, sinh hoạt trong gia đình đều do bà P thực hiện. Từ đó, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận lời trình bày của ông O là không hay biết việc bà P cầm cố quyền sử dụng đất cho ông D, bà H mà có căn cứ xác định giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất ngày 15/12/2017 giữa ông D với bà P, ông O là có diễn ra trên thực tế.

[3.1] Xét về hình thức, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 15/12/2017 chỉ có các bên ký tên và Trưởng ấp B, xã C ký chứng kiến, mà không có công chứng, chứng thực nên không đảm bảo quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự.

[3.2] Xét về nội dung, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 15/12/2017 không đúng quy định của pháp luật vì theo khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 không có quy định người sử dụng đất được quyền cầm cố quyền sử dụng đất cho nhau nên hợp đồng cố đất ngày 15/12/2017 là hợp đồng vô hiệu. Theo Điều 131 Bộ luật Dân sự quy định: Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập và các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D đối với bà P, ông O.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 15/12/2017 đối với diện tích 02 công tầm cấy đất trồng lúa giữa ông D với bà P, ông O là vô hiệu.

[4] Về nguyên tắc, khi giải quyết hậu quả của hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất bị vô hiệu thì cần buộc bà P, ông O trả lại cho ông D, bà H 12 chỉ vàng 24K (loại vàng đang lưu hành tại địa phương), ngược lại ông D phải trả lại diện tích 02 công tầm cấy đất trồng lúa cho bà P, ông O nhưng phần đất này hiện bà P, ông O đang thuê lại để canh tác nên ông D, bà H không phải thực hiện nghĩa vụ giao trả lại đất cho bà P, ông O.

[5] Xét lỗi dẫn đến hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 15/12/2017 bị vô hiệu, Hội đồng xét xử xét thấy, do các bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên phải tự gánh chịu thiệt hại (nếu có). Tuy nhiên, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, các đương sự không có ai yêu cầu bồi thường thiệt hại nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[6] Đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, tại phiên hòa giải ngày 08/6/2023 (bút lục 38 – 39), bà P đồng ý thanh toán cho ông D số tiền thuê đất còn nợ là 12.000.000 đồng. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của bà P nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Ông O thừa nhận là chồng hợp pháp của bà P, số tiền nợ của ông D phát sinh trong thời kỳ hôn nhân của bà P và ông O nên cần buộc bà P và ông O cùng có nghĩa vụ thanh toán cho ông D, bà H 12.000.000 đồng tiền thuê đất.

[7] Về án phí, do yêu cầu khởi kiện của ông D được Tòa án chấp nhận nên bà P và ông O phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch (đối với hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất) và 600.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch (đối với nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất); ông D không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm, trả lại cho ông D số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 600.000 đồng theo Biên lai số 0001500 ngày 23/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

[8] Từ các phân tích nêu trên, có căn cứ chấp nhận ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều điều 117, 131, 309, 310, 311, 313, 316, 472, 481, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự; các điều 167, 203 Luật Đất đai; điểm a, b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Châu Văn D đối với bà Trần Thị P và ông Trần Văn O về việc tranh chấp hợp đồng cầm cố, thuê quyền sử dụng đất. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 15/12/2017 giữa ông Châu Văn D với bà Trần Thị P và ông Trần Văn O đối với diện tích 02 công tầm cấy đất trồng lúa, đất tọa lạc ấp B, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu là vô hiệu.

2. Buộc bà Trần Thị P và ông Trần Văn O cùng có nghĩa vụ trả lại cho ông Châu Văn D, bà Nguyễn Thị H 12 (mười hai) chỉ vàng 24K (loại vàng đang lưu hành tại địa phương).

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị P về việc thanh toán cho ông Châu Văn D 12.000.000 đồng tiền thuê đất. Buộc bà Trần Thị P và ông Trần Văn O cùng có nghĩa vụ thanh toán cho ông Châu Văn D, bà Nguyễn Thị H 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng) tiền thuê đất.

4. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, 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.

5. Về án phí: Buộc bà Trần Thị P và ông Trần Văn O phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch; ông Châu Văn D không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm, trả lại cho ông Châu Văn D số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) theo Biên lai số 0001500 ngày 23/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

6. 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 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.

7. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND huyện Vĩnh Lợi;
- Chi cục THADS huyện Vĩnh Lợi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Nguyễn Hoàng Tính