

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHỤNG HIỆP
TỈNH HẬU GIANG**

Bản án số: 24/2023/DS-ST

Ngày: 15 - 5 - 2023

V/v “Tranh chấp hợp đồng cầm cố
và hợp đồng thuê quyền sử dụng
đất”.

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHỤNG HIỆP, TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Liêm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông: Bùi Văn Phục;

2. Ông: Nguyễn Văn Dương.

-Thư ký phiên tòa: Ông Phan Công Trận – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hoài Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 240/2022/TLST-DS, ngày 16 tháng 11 năm 2022 về việc “*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 18/2023/QĐXX-ST, ngày 28 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* **Huỳnh Thị Bé B**, sinh năm 1954.

Địa chỉ: ấp X, xã H, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện hợp pháp của Huỳnh Thị Bé B: Huỳnh Thanh T, địa chỉ: Khu vực 2, phường T, thành phố Ngã Bảy, tỉnh Hậu Giang là đại diện theo uỷ quyền (Văn bản uỷ quyền ngày 08 tháng 11 năm 2022).

Địa chỉ: Khu vực 2, phường Hiệp Thành, thành phố Ngã Bảy, tỉnh Hậu Giang.

2. *Bị đơn:* **Châu Văn B**.

Địa chỉ: ấp 4, xã H, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Châu Văn C, Phạm Thị Ch, Châu Văn H.

Cùng địa chỉ: ấp 4, xã H, huyện H, tỉnh Hậu Giang.

4. *Người làm chứng:* Nguyễn Ngọc Li, Huỳnh Văn Hi, Dương Văn B, Nguyễn Văn Sc.

Cùng địa chỉ: ấp 4, xã H, huyện H, tỉnh Hậu Giang.

Đại diện nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Châu Văn H có mặt. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Châu Văn C, Phạm Thị C và các người làm chứng vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện, và các lời khai trong quá trình giải quyết, nguyên đơn và Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 02/5/2006, bị đơn Châu Văn B có đồng ý cổ cho bà Bé B phần đất ruộng, diện tích 02 công tầm lớn, đất tại ấp 4, xã Thạnh Hòa với giá cổ 08 chỉ vàng 24K. Việc cổ đất có lập thành giấy tay và bà Bé B cho ông B thuê lại một năm bằng 35 giạ lúa, đông lúa vào vụ đông xuân.

Thời gian đầu ông B có đông lúa đủ nhưng từ năm 2010 đến nay thì không đông lúa và cũng không trả lại số vàng cổ đất cho bà Bé B.

Do ông B đã vi phạm nghĩa vụ nên bà Bé Ba khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng cổ đất giữa bà Bé B với ông B;
- Buộc ông B trả lại bà Bé B 08 chỉ vàng 24K;
- Buộc ông B trả tiền thuê đất cho bà Bé B từ năm 2011 đến nay là 11 năm (Mỗi năm 35 giạ lúa x 20kg/giạ = 700kg/năm).

Gía lúa tính trung bình 5.000 đồng/01kg: $700\text{kg} \times 5.000\text{đ/kg} = 3.500.000$ đồng/năm.

$11 \text{ năm} \times 3.500.000\text{đ/năm} = 38.500.000$ đồng.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả tiền thuê đất 30.000.000 đồng.

Quá trình tố tụng bị đơn Châu Văn Bình vắng mặt nên không có lời trình bày;

Quá trình tố tụng các người làm chứng vắng mặt nên không có lời trình bày;

Quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Châu Văn H lời trình bày: Anh là em ruột của bị đơn Châu Văn B. Vào thời điểm năm 2006, bị đơn Châu Văn B có cổ cho bà Bé B phần đất ruộng, diện tích 02

công tâm lớn, đất tại ấp 4, xã Thạnh Hòa với giá cổ 08 chỉ vàng 24K là thật. Phần đất trên là của cha Châu Văn C và mẹ Phạm Thị C cho anh B nhưng chưa chuyển quyền sử dụng. Sau khi cổ đất cho bà B thì Châu Văn B thuê lại canh tác, đến khoảng năm 2010 thì anh Bình đi làm ăn ở Bình Dương, để đất lại cha, mẹ canh tác nhưng do cha, mẹ già yếu nên anh H canh tác. Trước yêu cầu của nguyên đơn, anh H xin cho phía gia đình anh trả dần lại 08 chỉ vàng cổ đất. Xin không tính tiền thuê đất.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm cho rằng trong quá trình thụ lý và xét xử vụ án, Tòa án, Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục của Bộ Luật tố tụng dân sự. Về nội dung, qua các chứng cứ có trong hồ sơ và diễn biến tại phiên tòa, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hủy hợp đồng cầm cố đất, buộc bị đơn trả lại số vàng cầm cố và tiền thuê đất theo yêu cầu 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp hợp đồng dân sự: Cầm cố quyền sử dụng đất và thuê quyền sử dụng đất được quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn Châu Văn B, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Châu Văn C và Phạm Thị C được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do nhưng không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan; các người làm chứng đều vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử mở phiên tòa xét xử vắng mặt đối với các đương sự này.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy: Giữa nguyên đơn và bị đơn có giao kết hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, giữa các bên thống nhất các nội dung tại Tờ hợp đồng cổ đất lập ngày 02 tháng 5 năm 2006 như sau: Bị đơn có cổ cho nguyên đơn phần đất hai công bằng 08 chỉ vàng 24k, nguyên đơn đưa vàng cho bị đơn nhưng không nhận đất canh tác mà cho bị đơn thuê lại 35 gạ lúa/01 năm. Thời hạn cầm cố là 03 năm, bị đơn trả lại nguyên đơn bằng 08 chỉ vàng 24k.

[3.1] Theo nguyên đơn xác định bị đơn thuê đất trả bằng lúa được 03 năm, từ năm 2010 đến nay thì không đông lúa và cũng không trả lại số vàng cổ đất cho nguyên đơn. Đất hiện tại do phía bị đơn canh tác.

[3.2] Đối với bị đơn, bị đơn biết được việc nguyên đơn khởi kiện nhưng vắng mặt suốt quá trình giải quyết vụ án nên xem như thừa nhận việc khởi kiện của nguyên đơn và xem như bị đơn từ chối nghĩa vụ chứng minh. Đồng thời, anh H là em ruột của bị đơn xác định việc cầm cổ đất là thật.

[3.3] Theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai năm 2013 không có quy định quyền cầm cổ, theo quy định này thì đất đai không thuộc đối tượng của hợp đồng cầm cổ, cho nên theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015 thì hợp đồng này bị vô hiệu ngay từ khi giao kết. Do đó nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng cầm cổ đất giữa nguyên đơn với bị đơn có căn cứ chấp nhận.

[3.4] Về giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015: Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận: Diện tích đất giữa các bên cầm cổ cho nhau, hiện tại do phía gia đình bị đơn sử dụng, do đất là của phía gia đình bị đơn nên phía gia đình bị đơn tiếp tục sử dụng. Đối với 08 chỉ vàng 24k, bị đơn đã nhận của nguyên đơn, buộc bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả lại nguyên đơn.

[3.5] Đối với tiền thuê đất hàng năm, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền thuê từ năm 2011 đến nay (tính tròn 11 năm): Mỗi năm 35 gia lúa x 20kg/gia = 700kg/năm.

Tính giá lúa trung bình 5.000 đồng/01kg: $700\text{kg} \times 5.000\text{đ/kg} = 3.500.000$ đồng/năm: $11 \text{ năm} \times 3.500.000\text{đ/năm} = 38.500.000$ đồng.

Tuy nhiên, tại phiên tòa, Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả tiền thuê đất là 30.000.000 đồng là có lợi cho bị đơn nên được chấp nhận.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải nộp án phí không giá ngạch đối với yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận là 300.000 đồng, cộng với án phí có giá ngạch phần nghĩa vụ của bị đơn đối với nguyên đơn. Nguyên đơn là người cao tuổi nên được xét miễn nghĩa vụ nộp án phí.

Lời đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

Các đương sự được quyền kháng cáo theo luật định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 229 Bộ Luật Tổ tụng dân sự. Các Điều 123, 131 Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Tuyên bố: Tờ hợp đồng cổ đất lập ngày mùng 02 tháng 5 năm 2006 giữa Huỳnh Thị Bé B và Châu Văn B bị vô hiệu.

- Buộc Châu Văn B có nghĩa vụ trả lại bà Huỳnh Thị Bé B 08 (Tám) chỉ vàng 23k, loại 98%.

- Buộc Châu Văn B có nghĩa vụ trả bà Huỳnh Thị Bé B tiền thuê đất là 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng).

- Án phí dân sự sơ thẩm: Châu Văn B phải nộp 3.800.000đ (Ba triệu tám trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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 năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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 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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ./.

Nơi nhân:

- TAND tỉnh HG;
- VKSND huyện PH;
- THA huyện PH;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Thanh Liêm