

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
HUYỆN HD
TỈNH BL
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 32/2024/DS-ST
Ngày: 17/7/2024
(V/v Tranh chấp hợp đồng
cầm cố quyền sử dụng đất và
thuê quyền sử dụng đất)

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HD - TỈNH BL

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Hồng Diễm

Hội thẩm nhân dân: Ông Lại Thiện Phong và ông Danh On

Thư ký phiên tòa: Ông Tô Hoàng Kha – Thư ký Tòa án nhân dân huyện HD, tỉnh BL.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện HD tham gia pH tòa: Ông Danh Đạt, Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện HD xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 222/2023/TLST-DS ngày 04 tháng 12 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và thuê quyền sử dụng đất”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 34/2024/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 5 năm 2024 giữa:

Nguyên đơn: Ông Đào Đ, sinh năm 1970

Địa chỉ: ấp TK, xã NH, huyện HD, tỉnh BL

Bị đơn: Anh Danh Th

Địa chỉ: ấp TK, xã NH, huyện HD, tỉnh BL

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Chị Nguyễn Trúc H

Địa chỉ: ấp TK, xã NH, huyện HD, tỉnh BL

Bà Thị Phiện, sinh năm 1974

Địa chỉ: ấp TK, xã NH, huyện HD, tỉnh BL

(Ông Đ, bà Phiện có mặt tại pH tòa; anh Th và chị H vắng mặt không có lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 06/10/2023 và tại phiên tòa nguyên đơn ông Đào

Đ trình bày: Vào ngày 25/5/2016 vợ chồng ông có nhận cầm cố quyền sử dụng đất của ông Danh Th ngụ cùng ấp với diện tích đất là khoảng 4 công tầm cây với giá là 20 chỉ vàng 24k, vợ chồng ông đã giao đủ số vàng này cho vợ chồng ông Th, vợ ông Th là người trực tiếp nhận vàng của vợ ông đưa, thời hạn cầm cố là 03 năm, nếu hết thời hạn 03 năm ông Th không chuộc lại thì ông được quyền canh tác tiếp khi nào ông Th có đủ số vàng đưa cho ông thì chuộc lại, việc cầm cố có làm giấy tay, do con dâu ông là Thị Ngọc Diễm viết, các bên có ký tên xác nhận, có người làm chứng là ông Danh Mương, việc cầm cố không có đo đạc cụ thể phần đất mà cố mảo nguyên thửa đất của ông Th. Sau khi nhận cầm cố thì ông không có trực tiếp canh tác phần đất này mà cho ông Danh Th thuê lại với giá 10.000.000 đồng/năm, trong thời gian canh tác ông Th trả tiền thuê đất cho ông hàng năm đầy đủ, khi hết thời hạn cầm cố đất thì ông Th không có chuộc lại đất, ông vẫn cho ông Th thuê tiếp, sau đó ông có liên hệ với ông Th thì ông Th đi làm ăn xa, gọi điện thoại ông Th không liên lạc được, gia đình ông Th cũng không giải quyết cho ông, theo ông biết thì phần đất này giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện ông Danh C đang đứng tên (ông C là cha ruột ông Th), từ năm 2022 cho đến nay ông Th không có trả tiền thuê đất cho ông. Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 25/5/2016 giữa ông với ông Danh Th, buộc ông Th và bà H giao trả cho ông 20 chỉ vàng 9999, ông Đ đồng ý quy đổi 20 chỉ vàng 9999 thành tiền Việt Nam đồng tương ứng với giá vàng tại thời điểm xét xử. Đối với yêu cầu ông Danh Th có nghĩa vụ giao trả cho ông số tiền thuê quyền sử dụng đất từ năm 2022 đến nay là 20.000.000 đồng. Tại pH tòa hôm nay ông Đ rút lại yêu cầu này đối với ông Th. Ngoài ra ông không có yêu cầu nào khác.

Đối với bị đơn anh Danh Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Trúc H: Mặc dù anh Danh Th và chị Nguyễn Trúc H đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập làm việc và thông báo về pH hợp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, xét xử nhưng anh Th và chị H vẫn không đến Tòa án để làm việc theo nội dung giấy triệu tập của Tòa án mà không có lý do chính Đ. Do đó, Tòa án sẽ tiến hành giải quyết vắng mặt đối với anh Th và chị H theo đúng trình tự quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thị Phiện trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông Đào Đ, bà không có ý kiến hay yêu cầu gì bổ sung.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện HD tham gia pH tòa phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và của nguyên đơn ông Đào Đ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thị Phiện là đúng theo quy định của pháp luật. Bị đơn anh Danh Th và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Trúc H chưa chấp hành nghiêm giấy triệu tập của Tòa án.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đào Đ đối với ông Danh Th về việc yêu cầu trả số tiền thuê quyền sử dụng đất từ năm 2022 đến nay là 20.000.000 đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đào Đ đối với anh Danh Th và chị Nguyễn Trúc H về việc tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.

Tuyên vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vào ngày 25/5/2016 giữa ông Đào Đ với anh Danh Th và chị Nguyễn Trúc H.

Buộc anh Danh Th và chị Nguyễn Trúc H có nghĩa vụ Th toán trả cho ông Đào Đ và bà Thị Phiện 20 chỉ vàng 9999, ghi nhận sự tự nguyện của ông Đ về việc quy đổi 20 chỉ vàng 9999 thành tiền Việt Nam đồng tương ứng với giá vàng tại thời điểm xét xử.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đào Đ không phải chịu, buộc anh Danh Th và chị Nguyễn Trúc H phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi ngH cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại pH tòa, lời trình bày của nguyên đơn, trên cơ sở phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định nội dung vụ án như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Theo yêu cầu khởi kiện của ông Đào Đ đối với anh Danh Th và chị Nguyễn Trúc H về việc tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và thuê quyền sử dụng đất; Bị đơn anh Danh Th và chị Nguyễn Trúc H có địa chỉ thường trú tại huyện HD, căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện HD.

Anh Danh Th và chị Nguyễn Trúc H đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia pH tòa xét xử sơ thẩm, nhưng anh Th và chị H vắng mặt mà không có lý do chính Đ. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với anhg Danh Th và chị Nguyễn Trúc H.

[2] Về nội dung vụ án: Ông Đào Đ, bà Thị Phiện thỏa thuận và có giao kết hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất với anh Danh Th và chị Nguyễn Trúc H, có lập thành văn bản là hợp đồng cố đất nuôi trồng thủy sản vào ngày 25/5/2016, nhưng trong hợp đồng không có thỏa thuận cụ thể về thời gian giao đất, vị trí của thửa đất cầm cố, chỉ có thỏa thuận là cầm cố 04 công tằm cấy đất nuôi trồng thủy sản và số vàng cầm cố là 20 chỉ vàng 9999, thời hạn 03 năm kể từ ngày 25/5/2016, nếu hết thời hạn 03 năm mà anh Th không chuộc lại thì ông Đ có quyền canh tác tiếp. Tuy nH, sau khi cố thì ông Đ không có trực tiếp canh tác đất mà cho ông Th thuê lại với giá 10.000.000 đồng/năm. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Đào Đ xác định, thực tế sau khi ký hợp đồng cầm cố thì ông và bà Phiện có giao cho anh Th và chị H số vàng 20 chỉ vàng 9999, nhưng ông và bà Phiện không có quản lý và canh tác phần đất đã nhận cầm cố

mà cho anh Th và chị H thuê lại để canh tác với giá thỏa thuận là 10.000.000 đồng/năm, anh Th và chị H đã trả đủ tiền thuê qua các năm, chỉ còn nợ lại tiền thuê đất từ năm 2022 cho đến nay. Theo quy định các Điều 166, 167 Luật đất đai 2013 và quy định của pháp luật về đất đai thì người sử dụng đất không có quyền cầm cố quyền sử dụng đất, nên giao dịch giữa ông Đ, bà Phiện với anh Th và chị H là trái với quy định của pháp luật. Do đó, căn cứ vào các Điều 122, 123, 131 Bộ luật dân sự 2015 xác định hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa các đương sự là vô hiệu. Đối với thỏa thuận về hợp đồng cho thuê đất giữa các đương sự thì nguyên đơn ông Đào Đ có yêu cầu rút lại yêu cầu này nên Hội đồng xét xử đình chỉ một phần xét xử đối yêu cầu xem xét hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, anh Th và chị H cũng không có ý kiến và yêu cầu phản tố về vấn đề này, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Ngay từ thời điểm xác lập hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà Phiện với anh Th và chị H, thì chỉ có việc giao nhận 20 chỉ vàng 9999, anh Th và chị H không có giao đất cho ông Đ và bà Phiện canh tác, nên Tòa án không tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với đối tượng của hợp đồng. Do các bên không chuyển giao đối tượng hợp đồng (đất).

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự 2015, thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ khi xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, trao trả những gì đã nhận. Đối với giao dịch của các đương sự chỉ phát sinh quyền và nghĩa vụ với nhau đối với số vàng 20 chỉ vàng 9999 do ông Đ và bà Phiện đã giao cho anh Th, chị H, ngoài ra các bên không có phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với việc giao nhận đất. Quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng là ông Danh Mương xác định ông trực tiếp chứng kiến việc các bên đương sự thỏa thuận việc cầm cố đất và giao vàng, ông Danh C là cha của anh Danh Th xác định không có việc cầm cố đất giữa ông Đ, bà Phiện với anh Th và chị H, do phần đất của anh Th sử dụng không có giao cho ông Đ, theo ông biết là anh Th có vay vàng của ông Đ và bà Phiện, từ đó có đưa có căn cứ xác định anh Th và chị H có nhận của ông Đ và bà Phiện 20 chỉ vàng 9999, anh Th và chị H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không lý do, cũng như không gửi các tài liệu, chứng cứ và ý kiến của mình đối với yêu cầu của ông Đ. Do đó, yêu cầu của ông Đ về việc buộc anh Th và chị H cùng có trách nhiệm trả lại số vàng 20 chỉ vàng 9999 là có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, căn cứ vào Điều 19 của Nghị định số 24/2012/NĐ-CP ngày 03/4/2012 về quản lý hoạt động kinh doanh vàng thì sử dụng vàng làm phương tiện thanh toán là hành vi vi phạm, ông Đ cũng có ý kiến đồng ý quy đổi 20 chỉ vàng 9999 thành tiền Việt Nam đồng (20 chỉ vàng x giá vàng ngày 17/7/2024 là 7.720.000 đồng/chỉ = 154.400.000 đồng).

Do đó, anh Th và chị H có nghĩa vụ trả lại cho ông Đ và bà Phiện số tiền 154.400.000 đồng là phù hợp.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Th và chị H chịu án phí 300.000 đồng nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện HD. Ông Đ được hoàn lại án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện HD

[6] Quan điểm của Kiểm sát viên tham gia pH tòa là phù hợp, được Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

Vì các lẽ nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 39, Điều 273, Điều 227, Điều 228, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng các Điều 166 và 167 Luật đất đai 2013;

Áp dụng các Điều 122, 123, 131 Bộ luật Dân sự 2015;

Áp dụng Nghị định 24/2012/NĐCP ngày 03/4/2012 về quản lý hoạt động kinh doanh vàng;

Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đào Đ đối với anh Danh Th, chị Nguyễn Trúc H về việc yêu cầu trả số tiền thuê quyền sử dụng đất từ năm 2022 đến nay là 20.000.000 đồng.

2/.Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 25/5/2016 giữa ông Đào Đ, bà Thị Phiện với anh Danh Th, chị Nguyễn Trúc H vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đào Đ. Buộc anh Danh Th và chị Nguyễn Trúc H cùng có trách nhiệm trả cho ông Đào Đ và bà Thị Phiện số tiền 154.400.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ Luật dân sự năm 2015.

3/. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Danh Th và chị Nguyễn Trúc H cùng nộp số tiền 300.000 đồng tại Chi cục Thi hành án huyện HD; Ông Đào Đ được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 800.000 đồng theo biên lai số 0007395 ngày 04/12/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện HD, tỉnh BL.

4/. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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; Điều 7 và Điều 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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa pH tòa

Nơi nhận:

- TAND tỉnh BL;
- VKSND huyện HD;
- Chi cục THADS huyện HD;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án;

Trương Hồng Diễm