

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THANH TRỊ
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 01/2022/DS-ST

Ngày: 07-01-2022

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THANH TRỊ, TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Mai.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Hoàn.

Bà Lâm Thị Loan Em.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Tuyết Kha, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thanh Trị, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Trị, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Nguyệt Hân - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 01 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thanh Trị, tỉnh Sóc Trăng, xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 48/2021/TLST-DS, ngày 12 tháng 5 năm 2021 về “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và thuê đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 150/2021/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Huỳnh Văn L, sinh năm 1954 (có mặt).

Địa chỉ: ấp B, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của ông L: Ông Kim Điền P, sinh năm 1993 (có mặt – văn bản ủy quyền ngày 09/4/2021).

Địa chỉ: Số 11, ấp C, thị trấn L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

- Bị đơn: 1/ Ông Trần Văn K, sinh năm 1962 (vắng mặt).

2/ Bà Hà Thị C, sinh năm 1969 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp C, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ Ông Huỳnh Văn A (Huỳnh Hoàng A), sinh năm 1979 (vắng mặt).

2/ Bà Hà Thị L, sinh năm 1980 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp B, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 09/4/2021, ý kiến của nguyên đơn Huỳnh Văn L trong quá trình giải quyết: Ngày 26/8/2001, ông L có nhận cổ đất của vợ chồng ông Trần Văn K và bà Hà Thị C, diện tích một hecta bốn tầm (tương đương 08 công tầm cây), với giá 1,7 cây vàng 24K, thời hạn 03 năm đến ngày 26/8/2004. Việc cầm cố xác lập bằng văn bản viết tay, ghi tên con của ông L là ông Huỳnh Văn A, bà Hà Thị L. Hai bên không nhận đất, ông L đồng ý cho vợ chồng ông K, bà C thuê lại phần đất cổ với giá 1.600kg lúa/năm/8 công đất tầm cây, loại lúa tài nguyên. Năm 2004, vợ chồng ông K thanh toán cho ông L 07 chỉ vàng 24K chuộc 3,5 công đất; phần diện tích đất còn lại tiếp tục cổ là 4,5 công, ông L đồng ý cho vợ chồng ông K thuê đất với giá 45 gia lúa/năm, 01 công là 10 gia lúa. Đến năm 2013, vợ chồng ông K ngừng thanh toán tiền thuê đất đến nay. Ông L khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, buộc vợ chồng ông K, bà C trả cho ông tiền cổ đất là một cây vàng 24K, tiền thuê đất 46.800.000 đồng (5.850.000 đồng/năm) và ông L không phải trả đất.

Tại phiên tòa, ông Kim Điền P là người đại diện nguyên đơn trình bày thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu tuyên hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, diện tích 04 công tầm cây xác lập ngày 26/8/2001 giữa ông L và ông K, bà C là vô hiệu. Buộc ông K, bà C trả số vàng cổ đất là 10 chỉ vàng 24K, loại vàng 99,99 và yêu cầu tiền thuê đất 04 năm, thành tiền là 18.880.000 đồng (800 kg/năm x 04 năm x 5.900 đồng/kg).

- Bị đơn ông Trần Văn K và bà Hà Thị C vắng mặt; tại biên bản lấy khai ngày 02/7/2021, các bị đơn trình bày: Vợ chồng ông, bà có phần đất 08 công tầm cây tọa lạc ấp 13, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Năm 2001, ông bà có phần đất này cho ông L với giá cổ là 1,7 cây vàng 24K nhưng không giao đất, hai bên thỏa thuận thuê đất và ông L đồng ý cho vợ chồng ông bà thuê với giá 80 gia lúa/năm/8 công. Năm 2013, ông bà thanh toán 07 chỉ vàng để chuộc 04 công đất và phần diện tích đất còn lại tiếp tục thuê là 04 công, giá thuê đất 40 gia lúa/năm. Theo yêu cầu của ông L, ông bà đồng ý trả vàng cổ đất là 01 cây vàng 24K và tiền thuê đất còn nợ bốn năm là 160 gia lúa.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn A vắng mặt, quá trình giải quyết có trình bày như sau: Hợp đồng cầm cố ông đứng tên nhưng vàng của cha, ông thống nhất yêu cầu của cha (ông L) và không có yêu cầu hoặc ý kiến khác về giao dịch cầm cố đất ghi trong “tờ cổ đất nông nghiệp ngày 26/8/2001”.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hà Thị L vắng mặt, quá trình giải quyết có trình bày ý kiến như sau: Bà thống nhất yêu cầu của cha (ông L), số vàng cổ đất của cha ra. Bà không có yêu cầu hoặc ý kiến khác về giao dịch cầm cố đất ghi trong “tờ cổ đất nông nghiệp ngày 26/8/2001”.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa sơ thẩm:

Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm nghị án, Hội đồng xét xử, thư ký, nguyên đơn đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất xác lập ngày 26/8/2001 là vô hiệu, buộc các bị đơn K, bà C hoàn trả cho nguyên đơn số vàng là 10 chỉ bằng tiền tương ứng theo giá vàng hiện nay, tiền thuê đất là 18.880.000 đồng và các bị đơn còn phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp về hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và thuê đất nên xác định quan hệ pháp luật tranh chấp cần giải quyết là tranh chấp hợp đồng dân sự theo qui định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn có nơi cư trú tại huyện T, tỉnh Sóc Trăng nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng theo qui định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đương sự đã được Tòa án tổng đạt văn bản tố tụng đến phiên tòa hợp lệ đến lần thứ hai, các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông A, bà L vắng mặt không lý do. Căn cứ quy định tại Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt các bị đơn và ông A, bà L.

[2] Tại phiên tòa, đại diện của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu và thay đổi yêu cầu về tiền thuê đất, các yêu cầu khác giữ nguyên, xét việc thay đổi của nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Căn cứ khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận thay đổi yêu cầu của nguyên đơn.

[3] Về hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất: Đại diện nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, diện tích 04 công tằm cây xác lập ngày 26/8/2001 giữa ông L và ông K, bà C là vô hiệu. Các bị đơn ông K, bà C thống nhất có cầm cố 04 công đất, giá 10 chỉ vàng 24k đến nay chưa chuộc. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự xác định lời thừa nhận trên của bị đơn là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh. Căn cứ quy định tại các Điều 11, Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 167 Luật đất đai 2013 quy định về quyền của người sử dụng đất, không quy định người sử dụng được phép cầm cố quyền sử dụng đất. Do giao dịch

cầm cố đất giữa các đương sự là vi phạm pháp luật, nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về tuyên hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất xác lập ngày 26/8/2001 giữa nguyên đơn và ông K, bà C vô hiệu. Căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015, xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu là các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, ông K và bà C đã nhận vàng nên có nghĩa vụ giao trả 10 chỉ vàng 24K cho ông L. Do việc trả vàng là vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 19 Nghị định 24/2012/NĐ-CP ngày 03/4/2012 của Chính phủ, vì vậy cần buộc bị đơn ông K và bà C hoàn trả cho ông L giá trị tương đương 10 chỉ vàng 24K tại thời điểm xét xử với số tiền 52.760.000 đồng (5.276.000 đồng/chỉ). Nguyên đơn L không nhận đất nên không có nghĩa vụ giao trả đất cho các bị đơn.

[4] Về yêu cầu tiền thuê đất: Các bị đơn thống nhất có việc thỏa thuận thuê đất, tiền thuê đất giao kết thanh toán bằng 10 gia lúa/công/năm và đến nay còn nợ tiền thuê đất bốn năm là 160 gia lúa. Nhận thấy đại diện nguyên đơn yêu cầu tiền thuê đất 160 gia lúa tính quy đổi theo giá lúa là 5.900 đồng/kg, thành tiền 18.880.000 đồng là phù hợp theo kết quả cung cấp giá lúa tươi của Phòng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện Thạnh Trị (bl 31), Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận, buộc các bị đơn trả tiền thuê đất là 18.880.000 đồng

[5] Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí, các bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định.

[6] Qua phân tích như trên, xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạnh Trị là có cơ sở 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 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Điều 123; Điều 131; Điều 398; Điều 422; Điều 423; Điều 427; Điều 500; Điều 357; khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015. Khoản 2 Điều 26 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và thuê đất đối với bị đơn ông Trần Văn K, bà Hà Thị C.

- Tuyên hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất xác lập ngày 26/8/2001 giữa ông Huỳnh Văn L và ông Trần Văn K, bà Hà Thị C là vô hiệu.

- Buộc các bị đơn ông Trần Văn K, bà Hà Thị C có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Huỳnh Văn L 10 chỉ vàng 24K và tiền thuê đất là 18.880.000 đồng. Quy đổi ra tiền Việt Nam đồng theo giá bán ra của tiệm vàng tại thời điểm xét xử vụ án là 52.760.000 đồng (5.276.000 đồng/chỉ).

- Ông Huỳnh Văn L không phải thực hiện nghĩa vụ giao trả đất cổ cho các bị đơn.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng người 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.

2. Ông Trần Văn K, bà Hà Thị C phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 3.582.000 đồng.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (đương sự vắng mặt tại phiên tòa thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày được thông đạt hợp lệ) để yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án, 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 bị 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND huyện Thạnh Trị;
- Chi cục THADS huyện Thạnh Trị;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Thanh Mai