

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN C
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 13/2019/DS-ST.

Ngày: 20-6-2019.

*V/v tranh chấp hợp đồng dân sự cầm cố
QSD đất và thuê QSD đất*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN C, TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Ngọc Minh;

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Hồ Thị Mai Hương

2. Ông Phạm Phước Tâm

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Hồ Tấn Đạt – Thư ký Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Ngày 20/6/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện C xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 183/2019/TLST-DS, ngày 25 tháng 3 năm 2019 về việc: “Tranh chấp hợp đồng dân sự cầm cố quyền sử dụng đất và thuê quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 64/2019/QĐXXST-DS ngày 06/5/2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 45/2019/QĐST – DS ngày 23/5/2019 và Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 03/TB – TA ngày 03/6/2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Trương Văn H1, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Số 371/2, đường Điện Biên Phủ, phường Ph, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Bị đơn: Dương Văn H2, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Số 189, tổ 10, ấp 5, xã Th, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Lê Thị D, sinh năm 1957

Địa chỉ: Số 189, tổ 10, ấp 5, xã Th, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

(Ông H1 có mặt, ông H2, bà D vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm ông Trương Văn H1 là nguyên đơn trình bày:

Ngày 21/4/2009 âm lịch, ông Dương Văn H2 cùng vợ là bà Lê Thị D có làm hợp đồng (giấy tay) cố đất cho ông H1 5 công tầm cắt (5600m²) với số vàng là 30 chỉ (24K) với thời hạn là 3 năm từ vụ Đông Xuân 2010 đến vụ Đông Xuân 2012 là hết hạn. Do không có nhu cầu canh tác nên ông H1 có cho ông H2 và bà D thuê lại thời hạn từ năm 2010 đến năm 2012 là 22 gạ lúa/1 công. Năm 2012 đến năm 2013

giá thuê là 3 triệu/1 công. Sau khi hết hạn cố đất vào cuối năm 2012 đầu năm 2013, ông H1 đến gặp ông H2 và bà D để lấy lại số vàng 30 chỉ nhưng ông H2 xin được tiếp tục thuê đất đến khi nào vợ chồng ông H2 có vàng sẽ chuộc lại đất đã cố cho ông H1. Từ năm 2013 đến nay, ông H2 chỉ trả được cho ông H1 số tiền 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng) tiền thuê đất.

Ông Trương Văn H1 yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau: Buộc ông Dương Văn H2 và bà Lê Thị D trả cho ông Trương Văn H1 số tiền thuê đất là 55.000.000 đồng (Năm mươi lăm triệu đồng) và số vàng 30 chỉ vàng 24K mà vợ chồng ông H2 đã cố đất cho ông H1.

Tại phiên hòa giải ngày 18/4/2019, ông H1 xác định việc thỏa thuận cố đất là do ông H2 và bà D tự nguyện, ông đã đưa đủ 30 chỉ vàng cho ông H2 và bà D. Từ ngày 21/4/2009 đến nay ông không có sử dụng phần đất trên. Phía ông H2 và bà D còn nợ ông 55.000.000 đồng tiền thuê đất. Do hợp đồng cố đất vô hiệu nên hợp đồng thuê quyền sử dụng đất cũng vô hiệu. Ông H1 đồng ý rút lại yêu cầu ông H2 và bà D liên đới trả lại ông số tiền thuê quyền sử dụng đất là 55.000.000 đồng. Việc ông H2 đồng ý tự nguyện hỗ trợ thiệt hại số tiền là 30.000.000 đồng thì ông H1 đồng ý nhận.

Ông H1 thống nhất giá vàng tại thời điểm hòa giải ngày 18/4/2019 là 3.511.000 đồng/chỉ vàng 24Kra (loại vàng ông H1 đã đưa cho ông H2 và bà D). Nay ông yêu cầu tuyên bố hợp đồng cố đất vô hiệu, yêu cầu ông H2 và bà D cùng có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông 30 chỉ vàng 24 kra, quy thành tiền là 105.330.000 đồng và đồng ý ông H2 hỗ trợ một phần thiệt hại cho ông số tiền 30.000.000 đồng. Tất cả các khoản tiền ông H2 và bà D phải trả lại cho ông, ông không yêu cầu tính lãi. Về tiền thuê quyền sử dụng đất mà ông H2 và bà D đã trả cho ông, do ông H2 và bà D không yêu cầu giải quyết nên ông cũng không yêu cầu giải quyết.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Dương Văn H2 trình bày:

Ông H2 thừa nhận vào ngày 21/4/2009 (âm lịch), ông H2 có cố đất diện tích 5 công tầm cắt (khoảng 5600 m² đất) cho ông H1 với số tiền là 30 chỉ vàng 24 kra (ba mươi chỉ vàng), có làm hợp đồng bằng giấy tay. Hợp đồng do ông H2 viết, trong hợp đồng có bà D ký tên và có người làm chứng. Sau khi nhận cố đất, ông H1 có cho ông H2, bà D thuê lại.

Mặc dù ông và bà D có nhận của ông H1 30 chỉ vàng 24 Kra, nhưng không có giao đất cho ông H1. Nay ông đồng ý tuyên bố hợp đồng cố quyền sử dụng đất và thuê quyền sử dụng đất trên vô hiệu, đồng ý trả lại cho ông H1 30 chỉ vàng 24 kra (ông H2 thống nhất quy thành tiền là 3.511.000 đồng/chỉ) với số tiền là 105.330.000 đồng và tự nguyện hỗ trợ một phần thiệt hại cho ông H1 số tiền là 30.000.000 đồng. Ông xác định nếu trả vàng quy thành tiền, ông đồng ý trả số tiền là 105.330.000 đồng. Ông không có yêu cầu ông H1 phải trả lại số tiền mà ông và bà D đã trả để thuê đất trước đây.

Tuy bà D có ký vào tờ cố đất ngày 21/4/2009 và có cùng ông nhận vàng của ông H1, nhưng bà D không có sử dụng số vàng trên nên ông H2 không đồng ý để bà D có trách nhiệm cùng ông trả vàng và tiền cho ông H1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị D: Đã được Tòa án tổng đạt đầy đủ các văn bản tố tụng và giấy triệu tập nhưng bà vẫn vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bên cạnh đó bà cũng không có văn bản ghi ý kiến gửi nộp Tòa án, cũng không phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa ông H1 thống nhất phần diện tích đất cầm cố ông H1 không quản lý sử dụng; không yêu cầu xem xét thẩm định, đo đạc và định giá phần diện tích cầm cố. Chỉ yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu. Ông H1 cũng xác định việc cầm cố và cho thuê với ông H2 và bà D là cá nhân ông thực hiện, không phải tài sản chung với ai.

Các tình tiết không phải chứng minh: Bị đơn ông H2 thừa nhận có cùng bà D nhận của ông H1 30 chỉ vàng và chữ ký trong Tờ cổ đất ngày 21/4/2009 do ông H1 cung cấp là của ông H2, bà D.

Các tình tiết không thống nhất và lập luận của các bên: Nguyên đơn ông Trương Văn H1 yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và thuê quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu cầu ông Dương Văn H2 và bà Lê Thị D có trách nhiệm liên đới trả cho ông 30 chỉ vàng (vàng nhẫn 24 kr) quy thành tiền là 105.330.000 đồng và đồng ý ông H2 hỗ trợ thiệt hại số tiền 30.000.000 đồng. Phía bị đơn là ông Dương Văn H2 đồng ý tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất vô hiệu, tự nguyện trả cho ông H1 30 chỉ vàng (vàng nhẫn 24 kr) quy thành tiền là 105.330.000 đồng và hỗ trợ một phần thiệt hại cho ông H1 số tiền 30.000.000 đồng nhưng không đồng ý bà Lê Thị D liên đới.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ 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:

Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Ông Trương Văn H1 yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất vô hiệu, ông Dương Văn H2 và bà Lê Thị D phải có trách nhiệm cùng liên đới trả cho ông H1 số vàng cầm cố là 30 chỉ vàng 24 kra quy thành tiền là 105.330.000 đồng và 55.000.000 đồng tiền thuê đất. Do đó, xác định quan hệ tranh chấp là hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và thuê quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 309, Điều 407 Bộ luật dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự thì tranh chấp giữa các đương sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân. Ngoài ra, do địa chỉ của bị đơn ở huyện C nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện C theo quy định tại Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Ông Dương Văn H2 và bà Lê Thị D đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa mà không có lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông Dương Văn H2 và bà Lê Thị D.

Về nội dung:

[4] Xét yêu cầu của ông Trương Văn H1 yêu cầu tuyên bố hợp đồng cổ đất ngày 21/4/2009 giữa ông với ông Dương Văn H2 và bà Lê Thị D vô hiệu. Buộc ông H2 và bà D cùng liên đới trả cho ông H1 số vàng 30 chỉ vàng 24 kra quy thành tiền là 105.330.000 đồng và thống nhất ông H2 hỗ trợ một phần thiệt hại số tiền là 30.000.000 đồng.

[5] Xét Tờ cổ đất ngày 21/4/2019, bị đơn ông H2 thừa nhận do chính ông soạn thảo, ông và bà D và hai người làm chứng là ông Dương Văn S và ông Nguyễn Văn L cùng ký vào văn bản trên. Khi ký tên và thỏa thuận trên hoàn toàn tự nguyện. Sau khi thỏa thuận xong, ông H1 đã giao cho ông và bà D số vàng là 30 chỉ vàng 24 Kra, thống nhất tại thời điểm hòa giải ngày 18/4/2019 giá vàng là 3.511.000 đồng, quy thành tiền là 105.330.000 đồng. Tuy nhiên, ông và bà D không giao đất cho ông H1 mà nhận thuê lại, việc thuê lại đất không làm hợp đồng, chỉ thỏa thuận bằng lời nói.

[6] Xét việc thỏa thuận cổ đất của hai bên là hoàn toàn tự nguyện, tuy nhiên thỏa thuận này không phù hợp theo quy định của pháp luật tại điều 166, 167 Luật đất đai. Vì văn bản thỏa thuận của các bên không ghi cụ thể đất thuộc thửa, tờ bản đồ nào, diện tích cũng như vị trí đất tọa lạc tại đâu. Văn bản cũng không được cơ quan có thẩm quyền nào xác nhận. Bên cạnh đó, cổ đất chỉ là một tập quán ở địa phương, hiện nay chưa có một khái niệm hay thuật ngữ pháp lý nào về cổ đất. Về bản chất cổ đất được coi như là 1 biện pháp cầm cố. Cổ đất cũng có thể coi là một biện pháp bảo đảm trong giao dịch dân sự, nhưng hiện không có văn bản pháp luật nào quy định về cầm cố quyền sử dụng đất mà chỉ có thể chấp quyền sử dụng đất cho nên ông H1 và ông H2 đều đồng ý tuyên bố thỏa thuận cổ đất theo Tờ cổ đất ngày 21/4/2009 là vô hiệu là phù hợp theo quy định tại Điều 407 Bộ luật dân sự, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Do hợp đồng cổ đất vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trên thực tế, khi thỏa thuận giao dịch chỉ có ông H1 giao vàng cho ông H2 và bà D, nhưng không có nhận đất. Ông H2 thống nhất có cùng bà D nhận của ông H1 30 chỉ vàng 24 kra, do đó, ông H1 yêu cầu ông H2 và bà D cùng liên đới trả lại cho ông 30 chỉ vàng 24 Kra quy thành tiền là 105.330.000 đồng là phù hợp nên chấp nhận.

[8] Việc ông H2 cho rằng bà D không có trách nhiệm cùng ông để trả 30 chỉ vàng 24 Kra cho ông H1 là không phù hợp. Bởi lẽ trong tờ cổ đất bà D và ông H2 cùng ký tên và hai người cũng cùng nhận vàng từ phía ông H1 giao, bên cạnh đó bà D cũng đã biết được việc ông H1 khởi kiện tại Tòa án cũng như yêu cầu của ông H1 nhưng không đến tòa án hay có văn bản ghi ý kiến gửi nộp cho Tòa án để giải quyết vụ án nên ông H2 và bà D phải có trách nhiệm cùng liên đới trả lại cho ông H1 số vàng đã thống nhất quy thành tiền là 105.330.000 đồng.

[9] Do hợp đồng cổ đất trên vô hiệu theo Điều 407 Bộ luật dân sự nên hợp đồng thuê quyền sử dụng đất vô hiệu, do đó đã gây thiệt hại đến quyền lợi của ông H1, do ông H1 đã giao vàng nhưng không có canh tác sử dụng đất. Tại phiên hòa

giải ngày 18/4/2019 ông H2 đồng ý hỗ trợ một phần thiệt hại cho ông H1 số tiền là 30.000.000 đồng. Xét việc tự nguyện trên là phù hợp nên chấp nhận.

[10] Ông H1 rút lại yêu cầu ông H2 và bà D có nghĩa vụ trả tiền thuê đất là 55.000.000 đồng, xét thấy đây là sự tự nguyện và phù hợp nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết yêu cầu. Trả lại tạm ứng án phí cho ông H1 theo quy định.

[11] Về số tiền thuê đất mà ông H2 và bà D đã trả cho ông H1, do ông H2 và bà D không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[12] Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng, án phí, lệ phí Tòa án thì ông H2 và bà D phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3, Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự ; Điều 288; Điều 309; Điều 407 Bộ luật dân sự; Điều 166, Điều 167 Luật đất đai; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Ủy ban thường vụ Quốc Hội về về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng, án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Trương Văn H1.

1.1. Tuyên bố hợp đồng cổ đất theo tờ cổ đất ngày 21/4/2009 và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Trương Văn H1 và ông Dương Văn H2, bà Lê Thị D là giao dịch dân sự vô hiệu.

1.2. Buộc ông Dương Văn H2 và bà Lê Thị D có trách nhiệm liên đới trả cho ông Trương Văn H1 số tiền 105.330.000 đồng (Một trăm lẻ năm triệu ba trăm ba mươi nghìn đồng) (tiền giá trị số vàng 30 chỉ vàng 24K ông H1 đã đưa cho ông H2 và bà D).

1.3. Chấp nhận sự tự nguyện của ông Dương Văn H2 đồng ý trả cho ông H1 số tiền 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) là tiền hỗ trợ một phần thiệt hại cho ông Trương Văn H1.

1.4. Đình chỉ yêu cầu của ông Trương Văn H1 về việc yêu cầu ông Dương Văn H2 và bà Lê Thị D trả số tiền thuê đất là 55.000.000 (Năm mươi lăm triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Dương Văn H2 và bà Lê Thị D phải liên đới chịu án phí 5.266.500 đồng (Năm triệu hai trăm sáu mươi sáu ngàn năm trăm đồng).

Ông Dương Văn H2 phải chịu án phí là 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm nghìn đồng).

- Ông Trương Văn H1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Trương Văn H1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006396 ngày 20 tháng 3 năm 2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

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

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 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền thỏa thuận thi hành án, 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:

- Các đương sự;
- VKS HCL;
- Tòa án Tỉnh;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Võ Thị Ngọc Minh