TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN THẠNH TRỊ** **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 93/2023/DS-ST
Ngày 25-9-2023
V/v Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, thuê quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THẠNH 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: Bà Lâm Thị Loan Em.

Bà Quách Thị Hải Yến.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Huỳnh Ni - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Cường - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 19/2023/TLST-DS ngày 09 tháng 02 năm 2023, về 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 148/2023/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Văn H, sinh ngày 01/01/1955 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp A, xã C, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trương Tú A, sinh năm 1997; Địa chỉ liên hệ: ấp C, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 16/12/2022 (có mặt).

- *Bị đơn*: Bà Phạm Thị H1 (Phạm Thu H2), sinh ngày 01/01/1959 (có mặt).

Ông Nguyễn Văn T, sinh ngày 01/01/1954 (chết ngày 07/3/2022).

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

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T*:

1. Anh Nguyễn Vũ N, sinh năm 1980; Địa chỉ: ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

2. Anh Nguyễn Công L, sinh năm 1986; Địa chỉ: ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

3. Chị Nguyễn Thị T1, sinh năm 1982; Địa chỉ: ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên*: Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1973; Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 16/12/2022, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lê Văn H có người đại diện hợp pháp bà Trương Tú A trình bày cho rằng ngày 15/04/2006, ông H có nhận cố đất của ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị H1, phần đất 03 công tầm cấy với giá là 06 chỉ vàng 24k, thời hạn cố là 02 năm, tính từ ngày 15/04/2006 đến ngày 25/04/2008, việc cố có làm giấy cố đất và có chữ ký của các bên, có xác nhận của trưởng ban nhân dân ấp là ông Nguyễn Văn P. Sau khi cố thì ông H cũng đã giao vàng cho vợ chồng ông T, bà H1 nhận đủ có ông Đức L1 chủ tiệm vàng ký chứng kiến. Việc cố đất chỉ thực hiện trên giấy tờ, thực tế hai bên không giao nhận đất do vợ chồng ông T và bà H1 thuê lại hết phần đất cố với giá 01 công/01 năm là 200kg lúa tài nguyên khô (03 công x 200kg = 600kg). Vợ chồng ông T và bà H1 trả lúa thuê đến năm 2018, từ năm 2019 đến nay thì không giao lúa thuê. Ông H nhiều lần yêu cầu vợ chồng bà H1 trả lại số vàng cố đất nhưng họ không thực hiện, đến nay nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận các bị đơn trả 06 chỉ vàng 24K, loại vàng 10 tuổi hoặc số tiền tương đương 31.980.000 đồng và tiền thuê đất là 24.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết và tại phiên tòa, bị đơn bà Phạm Thị H1 trình bày cho rằng năm 2006, bà đến vay tiền của ông H là 08 chỉ nhưng ông H làm giấy cầm cố 04 công đất, tương đương 02 chỉ vàng 24k/công và thỏa thuận cho thuê lại với giá 10 giạ lúa tài nguyên khô/công/năm, đến nay bà đã đóng lúa được 12 năm từ 2006 đến 2018 tương ứng 400 giạ lúa. Hiện bà bị bệnh, gia đình khó khăn không có tài sản và bà không có thu nhập, đồng thời bà đã trả trên 400 giạ lúa là nhiều hơn số vàng bà đã nhận nên xin không phải trả 06 chỉ vàng và tiền lúa ông H yêu cầu.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông T là ông Nguyễn Vũ N vắng mặt, quá trình giải quyết có ý kiến: Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H do mẹ của ông đã trả tiền cho ông H nhiều hơn số vàng đã nhận cố đất, hiện cha mẹ không còn tài sản nào khác chỉ còn nền nhà và căn nhà trên đất là do ông xây dựng, đối với phần đất trống cặp bên nhà cha mẹ cũng đã chuyển nhượng cho người khác do đó ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông T là bà Nguyễn Thị T1 vắng mặt, quá trình giải quyết có ý kiến: Bà không biết việc cố đất giữa cha mẹ với ông H, theo mẹ của bà cho biết đã trả cho ông H tiền cố đất và tiền thuê đất nhiều năm do đó bà không đồng ý với yêu cầu của ông H.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông T là ông Nguyễn Công L vắng mặt và không có ý kiến trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N1 vắng mặt, quá trình giải quyết có ý kiến: Bà là em ruột của của ông Nguyễn Văn T, trước đây khi ông T bệnh cần tiền điều trị nên gia đình ông T có cố cho bà phần đất cặp nhà ông T và bà H1 hiện nay với giá 100.000.000 đồng, do là chổ anh em ruột với nhau nên khi cố không có làm giấy tay và không có giao nhận đất. Nay ông H khởi kiên yêu cầu buộc vợ chồng ông T và các con ông T trả vàng cố đất và tiền thuê đất bằng tài sản còn lại của ông T là quyền sử dụng đất thửa 284, tờ bản đồ số 10 trong đó có phần đất mà vợ chồng ông T đã cố cho bà thì bà không yêu cầu gì trong vụ án này, đối với hợp đồng cố đất giữa bà với vợ chồng ông T thì sẽ tự thoả thuận.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạnh Trị phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; người tham gia tố tụng là nguyên đơn và bị đơn bà H1 đã chấp hành các quy định. Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo Giấy cố đất ngày 15/04/2006 vô hiệu, xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu và tiền thuê đất trả cho nguyên đơn theo yêu cầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Yêu cầu khởi kiện của ông H là tranh chấp dân sự về "hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và thuê quyền sử dụng đất" quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất cùng nơi cư trú của bị đơn. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị thụ lý, xét xử sơ thẩm theo điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án đã tống đạt các văn bản tố tụng cho các đương sự đến phiên tòa lần thứ hai đúng quy định, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông H1 và bà N1 vắng mặt không lý do nên căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vắng mặt đương sự trên đảm bảo quyền lợi cho đương sự còn lại.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của ông H, thấy rằng ông H khởi kiện có cung cấp giấy cố đất ngày 15/04/2006 nội dung ông H có nhận cố đất của ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thu H2, diện tích 03 công tầm cấy với giá là 06 chỉ vàng 24k, thời hạn cố là 02 năm, tính từ ngày 15/04/2006 đến ngày 25/04/2008. Bà H2 thừa nhận chữ ký tại giấy cố đất ngày 15/04/2006, đã nhận đủ 06 chỉ vàng và có thỏa thuận thuê đất với giá 200kg lúa tài nguyên khô nhưng điều kiện khó khăn đã ngưng trả số lúa thuê và cũng chưa chuộc đất. Căn cứ vào quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, lời thừa nhận của bị đơn bà H2 là tình tiết sự kiện không phải chứng minh. Vì vậy, đủ cơ sở xác định có việc xác lập hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo Giấy cố đất đề ngày 15/04/2006 giá trị tổng cộng 06 chỉ vàng 24K giữa vợ

chồng ông T, bà H2 đối với ông H. Các bên không thực hiện việc giao nhận đất do có thỏa thuận bên cố thuê lại đất. Theo Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định: *"Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này"*. Như vậy, việc vợ chồng ông T, bà H2 và ông H thỏa thuận cầm cố quyền sử dụng đất trên là không thực hiện đúng quy định của pháp luật khi thực hiện quyền của người sử dụng đất, đây là hành vi bị nghiêm cấm theo quy định tại khoản 4 Điều 12 Luật Đất đai năm 2013. Vì vậy, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất trên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, yêu cầu của ông H về việc tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo Giấy cố đất đề ngày 15/04/2006 vô hiệu là có cơ sở chấp nhận như đã phân tích trên. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 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 giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận [...]"*. Như vậy, vợ chồng ông T cố cho ông H tổng cộng 06 chỉ vàng 10 tuổi 24K và hiện còn nợ 06 chỉ nên buộc vợ chồng ông T và bà H2 có nghĩa vụ trả lại số tiền 31.980.000 đồng (06 chỉ x 5.330.000 đồng/chỉ) là có cơ sở chấp nhận. Do các bên không thực tế giao quyền sử dụng đất nên không làm phát sinh nghĩa vụ phải giao trả quyền sử dụng đất cố của ông H.

[3] Như phân tích tại đoạn [2] thì giữa ông H và vợ chồng ông T có giao dịch cho thuê quyền sử đất, do hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo Giấy cố đất đề ngày 15/04/2006 giữa ông H và ông T, bà H2 vô hiệu thì hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa các bên cũng vô hiệu. Vì vậy, ông H yêu cầu ông T và bà H2 trả tiền lúa thuê đất 05 năm (tính từ năm 2018-2023) là 24.000.000 đồng (3.000kg x 8.000đồng). Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận buộc bà H2 và ông T phải trả số tiền nêu trên.

[4] Ông T đã chết, giữa ông T và bà H2 còn một phần tài sản chung của vợ chồng là quyền sử dụng đất thửa 284, tờ bản đồ số 10, diện tích 926m^2, đất tọa lạc tại ấp A, xã V, huyện T tỉnh Sóc Trăng do đó cần buộc những người thừa kế của ông T là vợ và các con ông T là bà Phạm Thị H1, anh Nguyễn Vũ N, Nguyễn Công L và Nguyễn Thị T1 phải có trách nhiệm với bà H1 trả nợ trong phạm vi di sản của ông T để lại.

[5] Xét đối với hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà N1 với vợ chồng ông T và bà H1, bà N1 không có yêu cầu giải quyết này nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[6] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

[7] Bà H1 là người cao tuổi được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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. Những người thừa kế của ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện về hợp đồng vô hiệu được chấp nhận và chịu án phí có giá ngạch đối với nghĩa vụ phải thực hiện theo quy định tại 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 123, Điều 131, Điều 502, Điều 483, Điều 484, Điều 488 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 12, khoản 1, 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, 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 ông Lê Văn H, tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo Giấy cố đất đề ngày 15/04/2006 giữa ông Lê Văn H với ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị H1 là vô hiệu.

Buộc bà Phạm Thị H1 và ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn H số tiền 55.980.000 đồng (năm mươi lăm triệu chín trăm tám mươi nghìn đồng), gồm tiền cố đất 31.980.000 đồng và tiền thuê đất 24.000.000 đồng. Buộc người thừa kế của ông T là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công L, ông Nguyễn Vũ N, bà Nguyễn Thị T1 và bà Phạm Thị H1 có trách nhiệm thực hiện nghĩa tài sản của ông Nguyễn Văn T trong phạm vi di sản của người chết để lại.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, 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 được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền chậm thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Phạm Thị H1 là người cao tuổi được miễn án phí. Người thừa kế của ông T là bà Phạm Thị H1, ông Nguyễn Công L, ông Nguyễn Vũ N và bà Nguyễn Thị T1 chịu án phí dân sự sơ thẩm trong phạm vi di sản của người chết (ông Nguyễn Văn T) để lại là 1.699.500 đồng (một triệu sáu trăm chín mươi chín nghìn năm trăm đồng).

- Ông Lê Văn H không phải chịu án phía và được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí

Tòa án số 0002927 ngày 08/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng.

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 tống 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 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.

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

Trần Thị Thanh Mai

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND huyện Thạnh Trị;
- Chi Cục THADS huyện Thạnh Trị;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.