

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

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

Bản án số: 49/2022/DS-ST

Ngày: 12 - 7 - 2022.

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

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 Võ Văn Tuấn Khanh

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Thế Tụ

2. Ông Phạm Minh Giới

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Công Trện – 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: Bà Phan Thị Cẩm Tú - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 7 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 225/2021/TLST-DS ngày 27 tháng 12 năm 2021 về “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và cho thuê đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 78/2022/QĐXXST - DS ngày 16 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Tống Phước X, sinh năm 1950

Địa chỉ: ấp P, xã T, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Tống Thị Kim H1, sinh năm 1976 (Có mặt)

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

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1954

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

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Thanh T, sinh năm 1983 (Có mặt)

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

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Nguyễn Thị G, sinh năm 1955 (Có mặt)

Địa chỉ: ấp P, xã T, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang.

Người làm chứng:

1/ Võ Minh S, sinh năm 1963 (Có mặt)

2/ Nguyễn Văn H2, sinh năm 1983 (Vắng mặt)

3/ Trương Văn Th, sinh năm 1964 (Có mặt)

4/ Đặng Văn H, sinh năm 1974 (Có mặt)

5/ Nguyễn Quốc S, sinh năm 1965 (Có mặt)

Cùng trú tại: ấp A, xã H, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang.

6/ Trương Thanh B, sinh năm 1975 (Có mặt)

Trú tại: ấp P, xã T, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Tống Thị Kim H1 trình bày: Vào ngày 24/7/2006, ông Nguyễn Văn Đ có cớ cho ông Tống Phước X phần đất 03 công tằm 03 mét, đất tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang với giá là 19 chỉ vàng 24k, thời hạn chuộc là 02 năm. Khi có đất có làm giấy tay, khi đó ông Đ ghi biên nhận trước và đưa bà Nguyễn Thị G (Vợ ông X) và ông Nguyễn Văn Ng (Con rể ông X), lúc đó có ông Đặng Văn H chứng kiến và ký tên. Trong biên nhận có tên và chữ ký của ông Tống Văn X (Tống Phước X), Nguyễn Văn Đ và Đặng Văn H. Vào thời điểm đó ông Tống Phước X không có mặt tại nhà ông Đ. Về tên ghi Tống Văn X và chữ ký X là do ông Đ ghi sẵn và đưa tờ cầm cố bà G, khi đó vì tin tưởng nên bà G và ông Ng không có xem lại. Đồng thời, tại nhà ông Đ bà G cũng đã giao số vàng trên. Sau đó gia đình ông X nhận đất canh tác 01 năm thì đến năm 2007, do ông Đ không có đất canh tác nên yêu cầu thuê lại phần đất và giao hẹn tiền thuê là 7,5 giá lúa/ 01 công đất. Từ năm 2018, thì ông Đ không trả tiền thuê đất cho đến nay. Nguyên đơn có nhiều lần đến nhà để yêu cầu ông Đ trả vàng thì ông Đ kêu nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất do không có tiền chuộc, nhưng nguyên đơn không đồng ý. Khi đó ông Đ có yêu cầu trả 60.000.000 đồng thay cho 19 chỉ vàng 24k, nhưng nguyên đơn không chấp nhận. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông Đ trả lại 19 chỉ vàng 24K tiền có đất và rút yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông Đ trả tiền thuê đất từ năm 2018 đến nay.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Huỳnh Thanh T trình bày: Vào

năm 2006, ông Đ có cho ông Tống Văn X (Là ông Tống Phước X, nguyên đơn trong vụ án) thuê phần đất diện tích 03 công (tầm 3m), việc thuê đất hai bên không có làm hợp đồng mà chỉ nói miệng, thời hạn thuê là ba năm, giá thuê 01 công là 01 chỉ vàng 24k, đối với tiền thuê ông X đã đưa cho ông Đ đủ và không có làm biên nhận, sau khi làm hợp đồng thì ông X lấy đất canh tác. Đến năm 2009, thì ông Đ lấy lại phần đất này và canh tác ổn định cho đến nay. Tờ cầm cố đất lập ngày 24/7/2006 ghi ông Đ có đất cho ông X 03 công đất là 19 chỉ vàng thì ông Đ không biết và không có ký tên trong tờ cầm cố này, lý do từ trước đến nay ông Đ không biết chữ. Nay ông X yêu cầu trả 19 chỉ vàng 24k thì ông Đ không đồng ý trả.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị G trình bày: Vào năm 2006, ông Nguyễn Văn Đ có cầm cố cho chồng bà là ông Tống Phước X phần đất 03 công tầm 03 thước với 19 chỉ vàng 24K, khi đó ông Đ ghi biên nhận trước và đưa cho bà và con rể là Nguyễn Văn Ng, lúc đó ông Đặng Văn H có mặt tại nhà ông Đ chứng kiến, ký tên. Chồng bà không có mặt tại đó và không có ký tên. Về ghi tên Tống Văn X và chữ ký X là do phía ông Đ ghi sẵn và đưa tờ cầm cố đất cho bà, vì tin tưởng nên bà và ông Ng không có xem lại. Đồng thời khi giao tờ cầm cố thì bà cũng đã giao đủ số vàng cho ông Đ. Nay ông Tống Phước X khởi kiện yêu cầu ông Đ phải trả lại số vàng là 19 chỉ vàng 24K.

Người làm chứng ông Đặng Văn H trình bày: Vào năm 2006 bà Hai X (vợ của ông X), ông Ng (chồng bà Tống Thị Kim H1) và ông Đ có kêu ông để chứng kiến sự việc, ông có hỏi là sự việc gì thì ông Đ trả lời là ông Đ có đất cho ông X bằng vàng. Khi đó ông có ký tên vào tờ có đất, khi có xong thì ông Ng là chồng bà Hà có canh tác một thời gian, sau đó ông Đ thuê đất lại để làm. Tại phiên tòa, ông xác định ông Đ có nói với ông là có có đất cho bà Hai X với số vàng là 1,9 cây vàng 24K và nhờ ông ký vào tờ cầm cố đất, còn việc giao nhận vàng thì ông không chứng kiến.

Người làm chứng Nguyễn Quốc S, Trương Văn Th, Võ Minh S trình bày: Ông Nguyễn Văn Đ có có đất cho ông Tống Phước X với 19 chỉ vàng, có làm tờ có đất, có sự chứng kiến của ông Đặng Văn H. Quá trình giải quyết tại ấp thì ông Nguyễn Văn Đ có thừa nhận có có đất cho ông Tống Phước X và yêu cầu chuộc lại đất với số tiền là 60.000.000 đồng nhưng bà Hà là con của ông X không đồng ý, nên sự việc kéo dài cho đến nay. Khi nhận có đất thì gia đình ông X có canh tác một thời gian, sau đó cho ông Đ thuê lại để canh tác.

Người làm chứng Nguyễn Văn H2 trình bày: Trước đây phần đất này ông Đ có có cho ông, khi làm được một vụ Đông Xuân thì ông Đ nói lấy ại để để cho người khác cò, sau đó ông có thấy ông Ng làm phần đất này thì ông có hỏi, nên ông Ng trả lời là có nhận có đất từ ông Đ, còn số vàng bao nhiêu thì ông không rõ.

Người làm chứng Trương Thanh B trình bày: Phần đất của ông làm giáp ranh với phần đất của ông Đ, khi ông Đ thuê lại đất thì có gửi tiền cho ông trả cho ông X, khi đó ông mới biết ông Đ đã cầm cố đất cho ông X và ông X cho ông Đ thuê lại đất và trả tiền thuê. Về thời gian cầm cố và thời gian thuê khi nào, cũng như số vàng cầm cố bao nhiêu thì ông không nhớ. Ông Nguyễn Văn Đ là cậu ruột, là em ruột của mẹ ông, còn ông X, bà G là cha mẹ vợ của ông.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý và xét xử vụ án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy trình thủ tục của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án, kiểm sát viên đề nghị:

Tuyên bố Tờ cầm đất ngày 24/7/2006 giữa các đương sự là vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Tổng Phước X.

Buộc bị đơn Nguyễn Văn Đ có trách nhiệm trả cho nguyên đơn Tổng Phước X 19 chỉ vàng 24K.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền thuê đất từ năm 2018 đến nay.

Về án phí: Bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

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] Xét nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả 19 chỉ vàng 24K khi cố đất và trả tiền cho thuê đất từ năm 2018 đến nay nên xác định tranh chấp của các đương sự là “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và cho thuê đất”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, bị đơn có địa chỉ tại ấp A, xã H, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp theo quy định tại khoản 1 Điều 28; điểm a, khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét về sự việc cầm cố quyền sử dụng đất giữa các đương sự: Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn cho rằng, vào ngày 24/7/2006, ông Nguyễn Văn Đ có cố cho ông Tổng Phước X phần đất 03 công tấc 03 mét, đất tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang với giá là 19 chỉ vàng 24k, thời hạn chuộc là 02 năm. Khi cố đất có làm giấy tay, khi đó ông Đ ghi biên nhận trước và đưa cho

mẹ bà là bà Nguyễn Thị G và ông Nguyễn Văn Ng là chồng bà, lúc đó có ông Đặng Văn H chứng kiến và ký tên. Tuy nhiên, bị đơn cho rằng không có cổ đất cho nguyên đơn, mà vào khoảng năm 2006, bị đơn có cho ông Tống Phước X thuê phần đất diện tích 03 công tầm 03 mét, giá thuê 01 công là 01 chỉ vàng 24K, đối với tiền thuê đất thì ông X đã giao đủ và không có làm biên nhận, sau đó thì ông X lấy đất canh tác. Đến năm 2009 thì ông Đ lấy lại phần đất này canh tác cho đến nay. Xét tờ cầm đất lập ngày 24/7/2006, có nội dung: “Tôi đứng tên: Nguyễn Văn Đ có cầm cho ông Tống Văn X 03 công đất tầm 3 thước với số vàng 19 chỉ 24K. Thời gian là 02 năm kể từ ngày 24.7.2006”, phía dưới có ghi Tống Văn X cùng chữ X và ông Nguyễn Văn Đ cùng chữ Đ, đồng thời có ông Đặng Văn H ký và ghi rõ họ tên. Nguyên đơn khai rằng tờ cầm đất này là do ông Đ đưa ra có ghi sẵn tên Tống Văn X và Nguyễn Văn Đ, chỉ có ông Đặng Văn H là người chứng kiến và trực tiếp ký tên tại đó, khi đó có bà G là vợ ông X và ông Ng có mặt cùng ông Đ nhưng không có ký tên, còn ông Tống Phước X thì không có mặt. Quá trình làm việc bị đơn cho rằng không biết chữ nên không thể ký tên, nguyên đơn cũng xác định tờ cầm đất do ông Đ nhờ người khác ghi và đưa cho nguyên đơn nhưng không biết người ghi là ai. Mặc dù, ông X và ông Đ không có ký tên vào tờ cầm đất, nhưng theo lời khai của ông Đặng Văn H thì vào năm 2006 bà Hai X (vợ của ông X), ông Ng (chồng bà Tống Thị Kim H1) và ông Đ có kêu ông để chứng kiến sự việc các bên thỏa Th cầm cổ đất và có nhờ ông ký tên vào tờ cầm đất. Tại phiên tòa, ông Đặng Văn H xác định chữ ký và ghi tên Đặng Văn H trong tờ cầm đất ngày 24/7/2006 là của ông.

Mặt khác, nguyên đơn xác định vào năm 2006 khi cổ đất thì nguyên đơn vào canh tác trên phần đất này, còn bị đơn cho rằng vào năm 2006 thì bị đơn có cho nguyên đơn thuê đất và nhận đất của bị đơn để canh tác. Như vậy, có sự trùng khớp về mặt thời gian và thực tế nguyên đơn có canh tác trên phần đất của bị đơn, đây là tình tiết chứng cứ không phải chứng minh. Thêm vào đó, bị đơn cho rằng có cho ông X thuê phần đất là 03 năm, từ năm 2006 đến năm 2009 thì ông Đ nhận lại phần đất này để canh tác. Tuy nhiên, theo lời khai của ông Trương Văn Th, ông Trương Thanh B và ông Đặng Văn H là những người có phần đất canh tác giáp ranh với phần đất của ông Đ thì xác định ông Ng có làm trên phần đất của bị đơn khoảng một năm thì bị đơn tiếp tục canh tác phần đất trên. Ngoài ra, lời khai của ông Nguyễn Văn H2 cũng xác định phần đất của ông giáp ranh với đất ông Đ, trước đây ông Đ có cho ông cổ đất, sau đó ông Đ có nói là lấy đất lại và cho người khác cổ, lúc đó thì không biết ai. Sau này thấy ông Ng là chồng của bà Hà vào canh tác thì ông có hỏi thì ông Ng xác định có nhận cổ đất từ ông Đ. Lời khai của các người làm chứng phù hợp với lời trình bày của nguyên đơn cho rằng nguyên đơn nhận cổ đất từ năm 2006 đến năm 2007 thì cho bị đơn thuê lại để canh tác.

Đồng thời, theo lời trình bày của Nguyễn Quốc S, Trương Văn Th, Võ Minh S thì: Ông Nguyễn Văn Đ có cố đất cho ông Tống Phước X với 19 chỉ vàng, có làm tờ cầm đất, có sự chứng kiến của ông Đặng Văn H. Quá trình giải quyết tại ấp thì ông Nguyễn Văn Đ có thừa nhận có cố đất cho ông Tống Phước X và yêu cầu chuộc lại đất với số tiền là 60.000.000 đồng nhưng bà Hà là con của ông X không đồng ý. Khi nhận cố đất thì gia đình ông X có canh tác một thời gian, sau đó cho ông Đ thuê lại để canh tác. Xét các người làm chứng ông Đặng Văn H, Nguyễn Quốc S, Trương Văn Th, Võ Minh S, Nguyễn Văn H2 không có quan hệ thân thích hay có mâu thuẫn gì với nguyên đơn và bị đơn. Thêm vào đó, các người làm chứng cũng đã cam kết lời khai của mình là đúng sự thật và chịu trách nhiệm trước pháp luật về lời khai của mình nên các lời trình bày này có căn cứ để xem xét. Riêng bị đơn có cho rằng cho nguyên đơn thuê đất nhưng cũng không cung cấp được chứng cứ, chứng minh nào cho lời trình bày của mình là có căn cứ. Từ những phân tích trên, có cơ sở xác định Tờ cầm đất lập ngày 24/7/2006 là có thật và giữa nguyên đơn và bị đơn có xác lập hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.

[3] Xét về hình thức và nội dung của hợp đồng: Hợp đồng được thể hiện là tờ cầm đất ngày 24/7/2006 nhưng không được bị đơn thừa nhận, không có chữ ký của nguyên đơn, bị đơn, không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Về nội dung hợp đồng thì pháp luật về đất đai không quy định người sử dụng đất có quyền cầm cố quyền sử dụng đất. Căn cứ theo quy định tại Điều 105, 106 Luật đất đai 2003, các Điều 166, 167 Luật đất đai 2013 thì giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn 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. Hợp đồng không làm phát sinh quyền và nghĩa của các đương sự từ thời điểm xác lập hợp đồng nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Đối với phần đất cầm cố hiện bị đơn đã nhận đất và quản lý canh tác cho đến nay, nguyên đơn không yêu cầu gì đối với phần đất này mà chỉ yêu cầu bị đơn trả lại số vàng mà bị đơn đã nhận nên Hội đồng xét xử không xem xét đối với phần đất này.

[4] Xét về số vàng cầm cố, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả 19 chỉ vàng 24K, tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn không thừa nhận cố đất và không đồng ý trả số vàng này. Như đã phân tích trên, đã xác định có xảy ra sự việc cầm cố giữa nguyên đơn và bị đơn. Đồng thời, quá trình giải quyết tại địa phương bị đơn cũng có trình bày và thống nhất có cố đất là 19 chỉ vàng 24K, nhưng yêu cầu nguyên đơn quy đổi ra bằng tiền là 60.000.000 đồng nhưng nguyên đơn không đồng ý, sau đó bị đơn không thừa nhận có việc cố đất. Tuy nhiên, vào ngày 24/7/2006, tại nhà của ông Đ thì ông Đ có nói

với ông Hạ là có cổ đất cho bà Hai X (bà G vợ ông X) với số vàng là 1,9 cây vàng 24K và nhờ ông ký vào tờ cầm đất. Đồng thời, trong nội dung tờ cầm đất cũng ghi số vàng cầm cố là 19 chỉ vàng 24K. Ngoài ra không còn chứng cứ nào khác để xác định số vàng cầm cố là số khác. Do đó, có cơ sở xác định số vàng mà bị đơn cố đất cho nguyên đơn là 19 chỉ vàng 24K, nên có cơ sở chấp nhận yêu khởi kiện của nguyên đơn

Đối với yêu cầu bị đơn trả tiền thuê đất từ năm 2018 đến nay, quá trình giải quyết nguyên đơn đã rút yêu cầu này nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết yêu cầu này đối với nguyên đơn.

[5] Về án phí: Bị đơn phải chịu theo quy định pháp luật.

[6] Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 28; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 217, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 105, 106 Luật đất đai 2003, các Điều 166, 167 Luật đất đai 2013; các Điều 122, 123, 131, 688 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố Tờ cầm đất ngày 24/7/2006 giữa nguyên đơn Tống Phước Sinh và bị đơn Nguyễn Văn Đ là vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Tống Phước X.

Buộc bị đơn Nguyễn Văn Đ có trách nhiệm trả cho nguyên đơn Tống Phước X 19 (Mười chín) chỉ vàng 24K.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền thuê đất từ năm 2018 đến nay.

2. Về án phí: Buộc bị đơn Nguyễn Văn Đ phải nộp 4.940.000 đồng (Bốn triệu chín trăm bốn mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang.

Trường hợp bản án 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 Th thi hành án, quyền yêu cầu 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.

3. Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ tuyên án. /.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Hậu Giang;
- VKSND H.Phụng Hiệp;
- Chi cục THADS H.Phụng Hiệp;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Võ Văn Tuấn Khanh