

**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: 45/2021/DS-ST

Ngày: 05-7-2021

V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố
QSD đất và đòi tiền 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: Ông Nguyễn Thành Nghiệp.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Công Lý.

Ông Liêu Trinh Húy.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Huỳnh Ni, 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.

Trong ngày 05 tháng 7 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thanh Trị, tỉnh Sóc Trăng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 21/2021/TLST-DS ngày 05 tháng 02 năm 2021 về “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và đòi tiền thuê đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 85/2021/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 5 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: 1. Bà Đào Thị N, sinh năm 1977 (vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1977 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Kiết L, xã Lâm T, huyện Thanh T, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Kim Điền P, sinh năm 1993 (có mặt).

Địa chỉ: Số X, ấp Y, thị trấn Phú L, huyện Thanh T, tỉnh Sóc Trăng.

- Bị đơn: 1. Ông Sơn G, sinh năm 1981 (có mặt).

2. Bà Lâm Thị V, sinh năm 1981 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Kiết L, xã Lâm T, huyện Thanh T, tỉnh Sóc Trăng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Sơn Thị H, sinh năm 1977 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Kiết L, xã Lâm T, huyện Thanh T, tỉnh Sóc Trăng.

- Người làm chứng:

1. Bà Thạch Thị C, sinh năm 1955 (có mặt).
2. Ông Lý P, sinh năm 1967 (vắng mặt).
3. Ông Danh X, sinh năm 1983 (vắng mặt).
4. Bà Sơn Thị V, sinh năm 1960 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Kiết L, xã Lâm T, huyện Thanh T, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 22/10/2020 của nguyên đơn bà Đào Thị N, ông Nguyễn Văn H và lời khai tại Tòa án của người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn ông Kim Điền P trình bày:

Ngày 20/02/2017 bà N, ông H có cổ phần đất của vợ chồng ông G, bà V, diện tích 03 công tầm cây, giá 07 chỉ vàng 24K, thời hạn cổ 03 năm chuộc lại đất, việc cổ có làm giấy tay, có Trưởng Ban nhân dân ấp Kiết L, xã Lâm T xác nhận. Ngày 15/3/2017 ông G, bà V cổ thêm 01 công đất nữa, giá cổ 02 chỉ vàng 24K, có làm biên nhận và có chữ ký của ông G. Việc cổ đất chỉ thỏa thuận trên giấy tờ, thực tế không có giao nhận đất, sau khi cổ thì cho ông G thuê lại đất với giá mỗi vụ 5.000.000 đồng/04 công tầm cây. Tuy nhiên, kể từ khi cho thuê đất đến nay ông G chỉ trả tiền đến năm 2019, vụ đông xuân năm 2019 còn nợ lại 1.000.000 đồng, do ông G không tiếp tục trả tiền thuê đất nên bà N, ông H có yêu cầu ông G chuộc lại đất nhưng ông G vẫn chưa chuộc. Hiện tại phần đất cổ bà Sơn Thị H là chị ông G đang canh tác. Tính đến nay ông G còn nợ tiền thuê đất 11.000.000 đồng (5.000.000 đồng x 02 vụ và 1.000.000 đồng còn nợ năm 2019). Nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cổ quyền sử dụng đất diện tích 04 công tầm cây giữa bà N, ông H với vợ chồng bị đơn ông G, bà V là vô hiệu, yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ liên đới hoàn trả vàng cổ đất 09 chỉ vàng 24K. Ngoài ra, yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ liên đới trả tiền thuê đất còn nợ 11.000.000 đồng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 24/02/2021 và lời khai tại Tòa án bị đơn ông Sơn G trình bày:

Toàn bộ nội dung mà nguyên đơn bà Đào Thị N và ông Nguyễn Văn H khởi kiện ông về hợp đồng cổ đất và thuê đất là đúng. Ngày 20/02/2017 ông có cổ 03 công tầm cây đất ruộng cho vợ chồng bà N, ông H với giá 07 chỉ vàng 24K, đất tọa lạc ấp Kiết L, xã Lâm T, huyện Thanh T, tỉnh Sóc Trăng có nguồn gốc cha mẹ ruột của ông là ông Sơn U, bà Thạch Thị C cho (06 công tầm cây), nhưng chưa tách quyền sử dụng đất. Việc cổ đất có làm giấy tay, ông có ký tên vào giấy, thời hạn cổ 03 năm chuộc lại đất. Ngày 15/3/2017, do hoàn cảnh khó khăn nên ông cổ thêm cho vợ chồng bà N, ông H 01 công tầm cây với giá 02 chỉ vàng 24K, có làm giấy tay, cũng thỏa thuận 03 năm chuộc lại đất. Cả hai lần cổ với diện tích 04 công tầm cây và số vàng 09 chỉ vàng 24K. Tuy nhiên, thỏa thuận cổ đất nhưng nguyên đơn không canh tác mà cho ông thuê lại toàn bộ 04 công tầm cây với giá 5.000.000 đồng/ vụ lúa. Sau khi cổ và thuê đất ông và cha mẹ sử dụng trồng lúa và trả tiền thuê đất được hơn 06 vụ, mỗi năm làm 03 vụ trả số tiền 15.000.000 đồng/năm. Vụ đông – xuân năm 2019 ông còn nợ lại tiền thuê đất 1.000.000 đồng và đến nay

ngưng chưa trả tiền thuê đất cho nguyên đơn. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu đòi lại số vàng 09 chỉ vàng 24K và đòi trả tiền thuê đất còn nợ 11.000.000 đồng ông cũng đồng ý. Tuy nhiên, hiện nay hoàn cảnh khó khăn nên ông xin chuộc lại 04 công tằm cấy đã cố và đồng ý trả cho nguyên đơn số vàng 09 chỉ vàng 24K nhưng xin trả dần, mỗi năm trả 30.000.000 đồng (tương đương mỗi vụ lúa trả 10.000.000 đồng) cho đến khi đủ vàng cố. Riêng số tiền thuê đất 11.000.000 đồng xin phía nguyên đơn cho số tiền này, do hiện nay hoàn cảnh rất khó khăn, ông bị tai nạn giao thông không lao động nặng được. Ông và vợ đã ly thân từ năm 2015 đến nay, việc cố và thuê đất một mình ông đứng ra giao dịch, bà V không hay biết và không liên quan gì.

Bị đơn bà Lâm Thị V vắng mặt, không có lời trình bày.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 17/5/2021 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Sơn Thị H có lời trình bày:

Bà là chị ruột của ông G, bà V là em dâu. Phần đất ông G cố cho bà N, ông H trước đây cha mẹ bà là ông Sơn U, bà Thạch Thị C cho ông G. Năm 2015 ông G có cố cho bà đến năm 2017 thì mẹ ruột là bà Thạch Thị C đứng ra chuộc lại đất và cho bà thuê lại canh tác, mỗi vụ 1.000.000 đồng/công. Nay nếu bà C không cho thuê đất nữa thì bà trả đất lại cho bà C.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa nêu quan điểm:

Tòa án thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp; thu thập chứng cứ đầy đủ, đúng pháp luật; Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu, không xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu do các bên không yêu cầu. Buộc bị đơn ông G hoàn trả cho nguyên đơn vàng cố đất 09 chỉ vàng 24K, quy ra giá trị tiền tại thời điểm xét xử và trả cho nguyên đơn số tiền thuê đất 11.000.000 đồng. Không chấp nhận đối với yêu cầu bị đơn bà Lâm Thị V có nghĩa vụ liên đới.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đương sự tranh chấp với nhau về hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và đòi tiền thuê đất. Bị đơn ông G, bà V có nơi cư trú tại ấp Kiết L, xã Lâm T, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa đương sự gồm bà Lâm Thị V, bà Sơn Thị H, những người làm chứng gồm ông Lý P, ông Danh X và bà Sơn Thị V được triệu tập hợp lệ lần thứ hai vẫn vắng mặt không có lý do, căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 và Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt đối với những người nêu trên.

[2] Về nội dung, theo đơn kiện nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố đất, buộc bị đơn ông G và bà V liên đới trả vàng cố đất và trả tiền thuê đất, tại phiên tòa đại diện nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố vô hiệu, các yêu cầu khác giữ nguyên, xét việc thay đổi của nguyên đơn vẫn trong phạm vi khởi kiện nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Xét thấy, tại phiên tòa bị đơn ông G thống nhất yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng nên đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 20/02/2017 và ngày 15/3/2017 giữa vợ chồng bà N, ông H và ông G là có thật, theo nội dung hợp đồng trên ông G cố cho vợ chồng bà N, ông H diện tích 04 công tầm cây đất tọa lạc tại ấp Kiết L, xã Lâm T, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng, giá cố 09 chỉ vàng 24K. Tuy nhiên, Luật Đất đai và Bộ luật Dân sự không có quy định người sử dụng đất có quyền cầm cố đất. Mặt khác, sau khi cố đất nguyên đơn không nhận đất mà cho ông G thuê lại. Do việc cầm cố chưa phù hợp quy định pháp luật về đất đai nên nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu là có căn cứ pháp luật theo quy định tại Điều 123, Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Đối với việc trả vàng cố đất, bị đơn ông G thừa nhận số vàng cố đất là 09 chỉ vàng 24K và đồng ý chuộc lại, nhưng xin mỗi năm trả 30.000.000 đồng nhưng không được đại diện nguyên đơn đồng ý. Xét thấy, hợp đồng bị tuyên bố vô hiệu nên các bên có nghĩa vụ giao trả cho nhau những gì đã nhận, ông G đã nhận vàng nên có nghĩa vụ giao trả 09 chỉ vàng 24K cho nguyên đơn. Tuy nhiên, đối với việc trả vàng là vi phạm điều cấm 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 G hoàn trả giá trị tương đương 09 chỉ vàng 24K tại thời điểm xét xử với số tiền 45.900.000 đồng (5.100.000 đồng/chỉ) là phù hợp theo quy định pháp luật. Nguyên đơn bà N, ông H chưa nhận đất nên không có nghĩa vụ giao trả đất cho bị đơn.

[5] Đối với yêu cầu trả tiền thuê đất, các bên đều thống nhất có việc thỏa thuận thuê đất, từ khi thuê đến nay bị đơn ông G còn nợ số tiền 11.000.000 đồng, tại phiên tòa ông G thừa nhận nợ nhưng xin bỏ nợ do điều kiện, hoàn cảnh khó khăn, yêu cầu của ông G không được người đại diện ủy quyền của nguyên đơn đồng ý, nên Hội đồng xét xử buộc ông G có nghĩa vụ trả nguyên đơn số tiền thuê đất 11.000.000 đồng.

[6] Đối với yêu cầu bị đơn bà Lâm Thị V là vợ ông G có nghĩa vụ liên đới trả vàng cố đất và trả tiền thuê đất, Hội đồng xét xử thấy rằng, ông G trình bày trước khi cố đất ông và vợ đã ly thân, ông trực tiếp xác lập hợp đồng cố đất và nhận vàng từ nguyên đơn, bà V không hay biết, mục đích nhận vàng để trả nợ riêng của ông do sau khi vợ chồng ly thân ông nuôi heo thua lỗ. Mặt khác, tại lời khai người làm chứng ông Lý P trình bày trước đây ông làm Phó Ban nhân dân ấp Kiết L, ông có ký xác nhận hợp đồng cố đất cho ông G cố cho ông H 03 công tầm cây, không có mặt bà V, thời điểm đó ông G và bà V đã ly thân, không còn chung sống với nhau. Lời trình bày của ông P cũng phù hợp lời trình bày những người khác gồm ông Danh X, bà Sơn Thị V, bà Sơn Thị H và bà Thạch Thị C về khoản thời gian vợ

chồng ông G, bà V ly thân là trước thời điểm xác lập hợp đồng cổ đất và thuê đất. Việc ông G cổ đất và thuê đất không vì nhu cầu của gia đình nên căn cứ theo quy tại khoản 3 Điều 45 Luật Hôn nhân gia đình, Hội đồng xét xử xác định đây là nghĩa vụ riêng của ông G. Nguyên đơn yêu cầu bà V có nghĩa vụ liên đới trả vàng và trả tiền là chưa đủ cơ sở nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu, buộc bị đơn ông G có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn ông H, bà N số tiền cổ đất 45.900.000 đồng và tiền thuê đất 11.000.000 đồng. Không chấp nhận một phần khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn bà Lâm Thị V có nghĩa vụ liên đới trả nợ.

[8] Về án phí sơ thẩm: Buộc ông Sơn G phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với hợp đồng vô hiệu và 2.845.000 đồng án phí có giá ngạch (5% đối với số tiền có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn). Buộc bà Đào Thị N, ông Nguyễn Văn H nộp án phí 300.000 đồng đối với yêu cầu nghĩa vụ liên đới không được Tòa án chấp nhận, nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008273 ngày 03/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Trì, tỉnh Sóc Trăng, nguyên đơn đã nộp đủ án phí.

[9] Qua phân tích như trên, xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát huyện Thanh Trì là có cơ sở chấp nhận.

[10] Đương sự được quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

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 1 Điều 228, Điều 229, khoản 2 Điều 92 và khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 123 và Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 45 Luật Hôn nhân gia đình; khoản 4 Điều 26 và khoản 3 Điều 27 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đào Thị N, ông Nguyễn Văn H yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất lập ngày 20/02/2017 và ngày 15/3/2017 giữa nguyên đơn bà Đào Thị N, ông Nguyễn Văn H và bị đơn ông Sơn G là vô hiệu.

Buộc bị đơn ông Sơn G trả cho nguyên đơn bà Đào Thị N, ông Nguyễn Văn H số tiền cổ đất 45.900.000 đồng (bốn mươi lăm triệu chín trăm nghìn đồng).

Đối với diện tích đất cầm cố do nguyên đơn bà Đào Thị N, ông Nguyễn Văn H không có nhận nên không có nghĩa vụ trả lại đất cho ông Sơn G.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đào Thị N, ông Nguyễn Văn H yêu cầu bị đơn ông Sơn G trả tiền thuê đất. Buộc ông Sơn G trả cho bà Đào Thị N, ông Nguyễn Văn H tiền thuê đất 11.000.000 đồng (mười một triệu đồng).

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 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận một phần khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn bà Lâm Thị V có nghĩa vụ liên đới trả nợ.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn ông Sơn G phải nộp số tiền 3.145.000 đồng (ba triệu một trăm bốn mươi lăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Buộc nguyên đơn bà Đào Thị N, ông Nguyễn Văn H nộp án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008273 ngày 03/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng, bà N, ông H đã nộp đủ án phí.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với người vắng mặt kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án tại Ủy ban nhân dân nơi đương sự cư trú để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử 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 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;
- CCTHADS huyện Thạnh Trị;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thành Nghiệp