

**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: 31/2020/DS-ST
Ngày: 11-9-2020
V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố
quyền sử dụng đất, thuê quyền sử
dụng đất và vay tài sản.

**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:

1. Ông Nguyễn Tấn Út.
2. Bà Nguyễn Thị Việt Ngừ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Cao Mỹ Anh, Thẩm tra viên 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: Ông Nguyễn Văn Cường - Kiểm sát viên.

Trong ngày 11 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thanh Trị, tỉnh Sóc Trăng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 141/2019/TLST-DS ngày 17 tháng 12 năm 2019 về “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, thuê quyền sử dụng đất và vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 56/2020/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: 1/ Ông **Trịnh Văn S**, sinh năm 1968 (vắng mặt).

2/ Bà **Hà Thị X**, sinh năm 1967 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Đ, xã H, huyện Thanh T, tỉnh Sóc Trăng.

- Bị đơn: 1/ Ông **Nguyễn Văn H** (vắng mặt).

2/ Bà **Dương Thị T**, sinh năm 1961 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Đ, xã H, huyện Thanh T, tỉnh Sóc Trăng.

- Người làm chứng: Bà **Trịnh Thị Cẩm H**, sinh năm 1990 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Đ, xã H, huyện Thanh T, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 02/12/2019, và trình bày của nguyên đơn bà Hà Thị X, vụ án có nội dung được tóm tắt như sau:

Ngày 22/10/2012, vợ chồng bà có nhận cổ phần đất ruộng của ông Nguyễn Văn H và bà Dương Thị T, diện tích 03 công tầm cây, tọa lạc ấp Đ, xã H, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng với giá 7,5 chỉ vàng 24k, thời hạn cổ 03 năm tính từ ngày 22/10/2012, việc cổ đất có làm giấy tay. Thực tế việc cổ đất xác lập trên giấy tờ, không giao nhận đất mà thỏa thuận cho vợ chồng ông H và bà T thuê canh tác, giá thuê 2.000.000 đồng/công/năm. Những năm đầu có giao tiền thuê đất nhưng từ năm 2016, vợ chồng bà T không thanh toán tiền thuê và đến nay nợ tiền thuê đất là 16.000.000 đồng. Năm 2017, vợ chồng bà cho phía ông H và bà T vay tiền 20.000.000 đồng đến tháng 02/2018 thì gửi trả được 8.000.000 đồng, còn nợ lại 12.000.000 đồng.

Bà yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cổ quyền sử dụng đất xác lập ngày 22/10/2012 là vô hiệu, buộc vợ chồng ông H và bà T trả vàng cổ đất là 7,5 chỉ vàng 24k, tiền thuê đất là 16.000.000 đồng và tiền vay là 12.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi.

Nguyên đơn ông Trịnh Văn S có đơn xin vắng, về nội dung vụ án thống nhất trình bày của vợ là bà Hà Thị X.

Các bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Dương Thị T vắng mặt. Quá trình giải quyết, bị đơn T có ý kiến trình bày:

Bà thừa nhận có cổ phần đất ruộng diện tích là 03 công tầm cây, tọa lạc ấp Đ, xã H, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng cho vợ chồng ông S, bà X với giá 7,5 chỉ vàng 24k, thời hạn cổ 03 năm kể từ ngày 22/10/2012. Việc cổ đất có làm giấy tay, hai bên không giao nhận đất mà thỏa thuận để vợ chồng bà thuê đất canh tác với mức thuê là 2.000.000 đồng/công/năm. Hiện phần đất này bà đã cổ lại cho người khác, về tiền thuê đất còn nợ bà X là 16.000.000 đồng và không có vay của bà X khoản tiền nào khác. Bà đồng ý hoàn trả 7,5 chỉ vàng 24K, về tiền thuê đất 16.000.000 đồng cho xin lại do hoàn cảnh quá khó khăn. Đối với số tiền 12.000.000 đồng, vợ chồng bà không có vay nên không đồng ý theo yêu cầu của ông S và bà X.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn bà Hà Thị X giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Người làm chứng bà Trịnh Thị Cẩm H trình bày: Bà có cùng với mẹ (bà X) đến gặp bà T để đòi tiền vay và vàng cổ đất, số tiền yêu cầu bà T trong đoạn hội thoại là của bà X cho vay.

- Ý kiến của Kiểm sát viên: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm nghị án, Hội đồng xét xử, thư ký và các nguyên đơn đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, 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 22/10/2012 là vô hiệu, buộc các bị đơn H, T hoàn trả cho nguyên đơn số vàng là 7,5 chỉ, tiền thuê đất là 16.000.000 đồng và tiền vay 12.000.000 đồng. Buộc các bị đơn còn phải chịu án phí theo quy định 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, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, thuê đất và vay tài sản đối với bị đơn có nơi cư trú tại huyện Thanh Trì, tỉnh Sóc Trăng. Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì, tỉnh Sóc Trăng thụ lý vụ án dân sự và giải quyết là đúng theo qui định tại khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án thực hiện tổng đạt các văn bản tố tụng và giấy triệu tập hợp lệ nhưng cả hai lần mở phiên tòa bị đơn đều vắng mặt không lý do, nguyên đơn và Kiểm sát viên đề nghị xét xử vắng mặt bị đơn. Căn cứ quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử thấy đề nghị của nguyên đơn và Kiểm sát viên là có căn cứ chấp nhận.

[2] Về tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất: Bà T thừa nhận có cầm cố quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông S, diện tích cổ là 03 công tầm cây, giá 7 chỉ rưỡi vàng 24k, thời hạn 03 năm theo “Giấy cổ đất” xác lập ngày 22/10/2012. 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. Xét thấy, trong quá trình hợp đồng các nguyên đơn đã giao đủ số vàng cổ đất là 7,5 chỉ vàng 24k nhưng đã quá thời hạn chuộc đất, các bị đơn không chuộc nên các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố vô hiệu, yêu cầu nhận lại vàng cổ đất là 7,5 chỉ vàng 24k loại 98%. Bị đơn bà T thống nhất yêu cầu của nguyên đơn và đồng ý trả 7,5 chỉ vàng 24k. Căn cứ theo quy định tại các Điều 11, 106 của Luật Đất đai năm 2003 quy định về quyền của người sử dụng đất, không quy định người sử dụng được phép cầm cố quyền sử dụng đất. Do đó, giao dịch cầm cố đất giữa các đương sự là vi phạm pháp luật, nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005. Vì vậy, yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất xác lập ngày 22/10/2012 giữa các nguyên đơn với vợ chồng ông H, bà T vô hiệu toàn bộ là có cơ sở, Hội đồng xét xử chấp nhận. Căn cứ Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005, xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu là các bên phải giao trả cho nhau những gì đã nhận.

[2.1] Khi xác lập hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất các bên không giao nhận đất, bị đơn T thừa nhận không giao đất cho các nguyên đơn nên không làm phát sinh nghĩa vụ phải giao trả quyền sử dụng đất cổ của các nguyên đơn.

[2.2] Xét về vàng cô đất: Các nguyên đơn đã giao đủ vàng theo thỏa thuận là 7,5 chỉ vàng 24k loại 98%, bị đơn bà T đồng ý trả theo yêu cầu của các nguyên đơn. Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn, buộc các bị đơn trả cho các nguyên đơn 7,5 chỉ vàng 24k.

[3] Do hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất xác lập ngày 22/10/2012 giữa các nguyên đơn và các bị đơn vô hiệu nên hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa các nguyên đơn và các bị đơn cũng vô hiệu. Đối với tiền thuê đất, bị đơn T thừa nhận còn nợ 16.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử xác định và buộc các bị đơn phải trả tiền thuê lại đất cho các nguyên đơn là 16.000.000 đồng.

[4] Về tranh chấp hợp đồng vay tài sản: Theo các nguyên đơn vào năm 2017, ông bà cho các bị đơn vay hai lần tiền tổng cộng là 20.000.000 đồng không lập chứng từ. Sau khi vay đến tháng 02/2018, ông H và bà T trả 8.000.000 đồng, còn nợ lại 12.000.000 đồng. Quá trình làm việc bị đơn không thừa nhận vay tiền của nguyên đơn. Đến ngày 12/5/2020, bà X cung cấp USB có tập tài liệu thu hình, tài liệu thu âm (cắt ghép từ tài liệu thu hình) và văn bản trình bày về xuất xứ của tài liệu, nội dung tài liệu thu hình là hội thoại giữa bà X, con bà X (Trịnh Thị Cẩm H) với bà Dương Thị T xoay quanh các vấn đề về giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất và vay tài sản, bà T có thừa nhận vay tiền và cam kết trả nhưng không đồng ý ký chứng từ vay nợ. Sau khi nhận chứng cứ, Tòa án có triệu tập các bị đơn lên ghi lời khai làm rõ nội dung ghi âm nhưng các bị đơn vắng mặt. Đến ngày 10/6/2020, Tòa án thông báo cho các bị đơn được biết về việc bà X cung cấp đoạn thu âm nhưng các bị đơn không có ý kiến phản đối, không cung cấp chứng cứ nào thể hiện việc đã thực hiện xong số nợ trên cho ông S, bà X. Tại khoản 1 Điều 466 Bộ luật dân sự quy định “Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn ...”. Như vậy, việc ông H, bà T vay tiền nhưng không trả đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Hội đồng xét xử chấp nhận buộc ông H, bà T trả cho các nguyên đơn tiền vốn vay là 12.000.000 đồng.

[5] Về lãi suất: Các đương sự không yêu cầu nên không đặt ra xem xét.

[6] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu của các nguyên đơn được chấp nhận nên các bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại khoản 2 Điều 26 và điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 92; Điều 95; Điều 96; Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 11; Điều 106 Luật đất đai năm 2003. Điều 128; Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005. Điều 288; Điều 463; Điều 466; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

Khoản 2 Điều 26; điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Văn S và bà Hà Thị X về việc tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, thuê quyền sử dụng đất và vay tài sản đối với bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Dương Thị T.

1. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất xác lập ngày 22/10/2012 giữa ông Trịnh Văn S, bà Hà Thị X và ông Nguyễn Văn H, bà Dương Thị T là vô hiệu.

- Buộc các bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Dương Thị T có nghĩa vụ liên đới trả cho nguyên đơn ông Trịnh Văn S và bà Hà Thị X vàng cổ đất là 7,5 chỉ vàng 24k loại 98%. Quy đổi ra tiền Việt Nam đồng theo giá bán ra của tiệm vàng tại địa phương tại thời điểm xét xử vụ án là 40.247.250 đồng (5.366.300 đồng/01 chỉ vàng 24K (98%)).

- Các nguyên đơn ông Trịnh Văn S, bà Hà Thị X không phải thực hiện nghĩa vụ giao trả quyền sử dụng đất cổ cho các bị đơn.

2. Buộc các bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Dương Thị T có nghĩa vụ liên đới trả cho nguyên đơn ông Trịnh Văn S và bà Hà Thị X tiền thuê đất là 16.000.000 đồng (mười sáu triệu đồng) và tiền vốn vay là 12.000.000 đồng (mười hai 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. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Dương Thị T phải liên đới chịu tiền án phí là 3.712.362 đồng (ba triệu bảy trăm mười hai nghìn ba trăm sáu mươi hai đồng).

Nguyên đơn ông Trịnh Văn S và bà Hà Thị X không phải chịu tiền án phí và được hoàn lại tiền tạm ứng đã nộp 1.000.000 đồng theo biên lai thu số 0009872 ngày 13/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Trì, tỉnh Sóc Trăng.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án tại UBND nơi cư trú) để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng 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;
- Chi cục THADS huyện Thạnh Trị;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**
(Đã ký)

Trần Thị Thanh Mai