TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TRẦN VĂN THỜI** **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 262/2022/DS-ST
Ngày 30-9-2022
"V/v Tranh chấp Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẦN VĂN THỜI, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Trần Văn Len
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà Nguyễn Huỳnh Hưỡng
2. Ông Văn Công Trọn

- Thư ký phiên toà: Bà Trịnh Nga Muội - Là Thư ký viên, Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời: Bà Trần Hồng Cẩm – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 386/2022/TLST-DS ngày 26 tháng 7 năm 2022 về việc *"Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 229/2022/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 9 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị L, Sinh năm: 1959 (có mặt)
Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện T, tỉnh C ..
- *Bị đơn:* Ông Trương Văn C, Sinh năm: 1952 (có mặt)
Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện T, tỉnh C ..
- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
1. Bà Lâm Thị D, Sinh năm: 1978 (xin vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện T, Cà M ..
2. Ông Nguyễn Văn H, Sinh năm: 1955 (có mặt)
Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện T, Cà M ..
3. Ông Trương Văn N, Sinh năm: 1977 (có mặt)
Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện T, Cà M ..
4. Anh Trương Văn D, sinh năm 2001 (xin vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện T, Cà M ..
5. Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn V (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 02, L quận B Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 26/7/2022 và quá trình giải quyết vụ án bà Trần Thị L trình bày:

Năm 1992 bà có cố cho ông Trương Văn C 03 công đất tầm lớn, đất tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện T, tỉnh C giá cố đất bằng 06 chỉ vàng 24K, không có làm giấy cố, cố đất bằng lời nói. Cố không thời hạn, khi nào có vàng thì chuộc. Năm 2022 ông H là chồng bà có đến nhà của ông C để xin chuộc lại đất, ông C đồng ý cho chuộc giá 06 chỉ vàng 24k, sau đó ông C đòi theo giá thị trường 1 công đất là 120 triệu đồng, vì đất cố chứ không phải chuyển nhượng. Bà yêu cầu ông C giao lại 03 công đất cố, bà đồng ý trả lại số vàng đã nhận 06 chỉ vàng 24k.

Hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà đứng tên bà đã thế chấp Ngân hàng Nông Nghiệp phát triển Nông thôn V – Chi nhánh huyện T – Phòng giao dịch S.

- Bị đơn ông Trương Văn C trình bày:

Năm 1986 ông H, bà L có cố cho ông phần đất khoảng 03 công đất tầm lớn, đất tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện T, tỉnh C việc bà L cho rằng cố đất cho ông năm 1992 là không đúng. Hai bên chỉ thỏa thuận miệng việc cố đất không có làm giấy cố đất. Khi cố đất hai bên có thõa thuận sau ba năm không chuộc lại thì đứt, các bên cũng chỉ nói miệng, không có văn bản gì.

Nay ông đồng ý cho bà L chuộc lại đất cố nhưng phải trả lại ông 120 triệu đồng/1 công. Ông căn cứ vào giá đất thị trường theo thời điểm hiện tại. Ông không đồng ý cho bà L chuộc lại đất cố 06 chỉ vàng 24k. Hiện tại phần đất ông cố của bà L gia đình ông đang quản lý sử dụng, canh tác gồm ông, con ông Trương Văn N, dâu Lâm Thị D và cháu nội Trương Văn Dự ngoài ra không còn ai khác quản lý, sử dụng canh tác trên phần đất ông cầm cố.

Anh Trương Văn N và chị Lâm Thị D trình bày: Thống nhất ý kiến trình bày của ông C không có ý kiến khác.

Ông Nguyễn Văn H trình bày: Thống nhất ý kiến trình bày của bà L không có ý kiến khác.

- Tại Công văn số 454/NHN$_o$TVT – TH ngày 26/9/2022 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện T có ý kiến:

Bà Trần Thị L hiện nay vay vốn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện T (Phòng giao dịch S) tính đến thời điểm ngày 26/9/2022 số tiền còn nợ Ngân hàng 494.473.698 đồng (Trong đó dư nợ gốc 475.000.000 đồng, lãi 19.473.698 đồng), bà L thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành O 002900, số vào sổ 08738 do Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời cấp ngày 09/3/1994 phần đất tọa lạc tại ấp Tân Phong, xã Phong Điền, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện T không tham gia tố tụng trong vụ án này, khi nào phát sinh tranh chấp với Ngân hàng, Ngân hàng sẽ yêu cầu thành một vụ kiện khác.

Tại phiên tòa các đương sự không có ý kiến trình bày tranh luận:

Ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát như sau:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm và đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử. Việc chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay; các đương sự đã thực hiện đúng các quy định Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận khởi kiện của bà Trần THị Liên. Tuyên bố Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị L, ông Nguyễn Văn H với ông Trương Văn C thiết lập bằng lời nói vào năm 1992 đối với phần đất có diện tích 03 công tầm lớn theo đo đạc thực tế 4.512,7m^2 đất tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện T, tỉnh C vô hiệu.

Buộc ông Trương Văn C, anh Trương Văn N, chị Lâm Thị D và anh Trương Văn Dự giao trả lại cho bà Trần Thị L phần đất cầm cố có diện tích theo đo đạc thực tế 4.512,7m^2 thuộc một phần thửa số 78 tờ bản đồ số 15 (Bản đồ địa chính thành lập năm 2006) đất tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện T, tỉnh C (Kèm theo sơ đồ đo đạc).

Buộc bà Trần Thị L và ông Nguyễn Văn H trả cho ông Trương Văn C vàng cầm cố 06 chỉ vàng 22k.

Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng đương sự phải chịu án phí 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 toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng:* Quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định "Tranh chấp hợp đồng cầm cố đất" theo quy định tại Điều 116 Bộ luật dân sự, bị đơn cư trú tại xã Phong Điền, huyện Trần Văn Thời nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau theo quy định vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vắng mặt đương sự: Các đương sự chị Lâm Thị D, anh Trương Văn , Ngân hàng Nông Nghiệp và phát triển Nông thôn V xin vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên là đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung tranh chấp:* Bà Trần Thị L cho rằng năm 1992 vợ chồng bà có cố cho ông Trương Văn C 03 công đất tầm lớn, đất tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện T, tỉnh C giá cố đất bằng 06 chỉ vàng 24K, không có làm giấy cố, chỉ bằng lời nói, cố không thời hạn, khi nào có vàng thì chuộc. Nay bà yêu cầu chuộc lại đất với giá cầm cố 06 chỉ vàng 24k, ông C xác định thời gian bà L cầm cố phần đất trên cho ông năm 1986 không phải năm 1992 như bà L trình bày, ông đồng ý cho bà L chuộc lại đất nhưng phải theo theo giá thị trường 1 công là 120 triệu đồng, bà L không đồng các bên xãy ra tranh chấp.

Theo bản vẽ hiện trạng ngày 16/3/2022 của Công ty TNHH MTV Tài nguyên Môi trường Dâng Phong diện tích phần đất tranh chấp có vị trí, kích thước, mốc giới M1-M2-M3-M4 diện tích 4.512,7m^2 đất tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện T, tỉnh C.

[3] Hội đồng xét xử thấy rằng việc bà L, ông H cố cho ông Trương Văn C phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 4.512,7m^2, giá cầm cố 6 chỉ vàng 24k, hai bên chỉ giao kết bằng lời nói là thực tế có xãy ra được các bên thừa nhận, đây là tình tiết sự kiện pháp lý không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Theo bà L thì cho rằng thời gian cầm cố năm 1992, ông C thì cho rằng thời gian cầm cố đất năm 1986. Hội đồng xét xử thấy rằng việc các bên trình bày thời gian cầm cố là chưa thống nhất nhau, các bên không có tài liệu, chứng cứ chứng minh lời trình bày của mình cầm cố đất thời gian nào. Theo biên bản hòa giải ngày 21/7/2022 của Tổ hòa giải ấp T, xã P, tại phiên hòa giải ông C trình bày năm 1992 ông có cố phần đất của bà L. Như vậy việc ông C trình bày cố năm 1986 là không có căn cứ, thời gian các bên cầm cố năm 1992 là phù hợp.

[4] Căn cứ vào Điều 49 Luật đất đai năm 1987; Điều 167 Luật đất đai năm 2013 quy định quyền của người sử dụng đất không có quyền cầm cố đất. Do đó việc bà L, ông H và ông C thực hiện giao dịch cầm cố đất là vi phạm Luật đất đai năm 1987, Luật đất đai năm 2013. Căn cứ vào Điều 122 Bộ luật dân sự việc cầm cố đất giữa bà L, ông H và ông C năm 1992 là vô hiệu, do hợp đồng cầm cố đất giữa bà L, ông H và ông C vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự.

Do phần đất bà L, ông H cầm cố cho ông C, hiện tại gia đình ông C đang quản lý, sử dụng gồm ông C, con ông C là anh Trương Văn N, dâu Lâm Thị D và cháu Trương Văn Dự nên các đương sự ông Trương Văn C, anh Trương Văn N, chị Lâm Thị D và anh Trương Văn D giao trả lại cho bà Trần Thị L phần đất cầm cố có diện tích theo đo đạc thực tế 4.512,7m^2 đất tọa lạc tại ấp Tân Phong, xã Phong Điền, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Bà Trần Thị L, ông Nguyễn Văn H phải trả cho ông Trương Văn C vàng cầm cố 06 chỉ vàng 24k.

[5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối bị đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[6] Phát biểu Kiểm sát viên tại phiên tòa có căn cứ được chấp nhận.

[7] Chi phi phí tố tụng: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên chi phí tố tụng bị đơn phải chịu trong đó chi phí đo đạc 6.092.000 đồng, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 200.000 đồng, tổng chi phí 6.292.000 đồng. Nguyên đơn đã tạm ứng trước, do đó buộc bị đơn phải trả lại toàn bộ chi phí tố tụng cho nguyên đơn 6.292.000 đồng.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị L, ông Trương Văn C, ông Nguyễn Văn H là người cao tuổi, nên được miễn án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, 157, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, 122, 131 Bộ luật dân sự; Điều 49 Luật đất đai năm 1987; Điều 167 Luật đất đai năm 2013; 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận khởi kiện của bà Trần Thị L đối với ông Trương Văn C.

Tuyên bố Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị L, ông Nguyễn Văn H với ông Trương Văn C thiết lập bằng lời nói vào năm 1992 đối với phần đất có diện tích 03 công tầm lớn (theo đo đạc thực tế 4.512,7m^2) đất tọa lạc tại ấp Tân Phong, xã Phong Điền, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau vô hiệu.

Buộc ông Trương Văn C, anh Trương Văn N, chị Lâm Thị D và anh Trương Văn D1 giao trả lại cho bà Trần Thị L phần đất cầm cố có diện tích theo đo đạc thực tế 4.512,7m^2 thuộc một phần thửa số 78 tờ bản đồ số 15 (Bản đồ địa chính thành lập năm 2006) đất tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện T, tỉnh C (Kèm theo Bản vẽ hiện trạng ngày 16/9/2022 của Công ty TNHH MTV Tài nguyên Môi trường Dâng Phong).

Buộc bà Trần Thị L và ông Nguyễn Văn H trả cho ông Trương Văn C 06 chỉ vàng 24k (Sáu chỉ vàng 24 kara).

2. Chi phi phí tố tụng: Buộc ông Trương Văn C phải chịu 6.292.000 đồng. Bà Trần Thị L đã tạm ứng trước, do đó ông Trương Văn C phải trả lại chi phí tố tụng cho bà L đã tạm ứng trước 6.292.000 đồng.

Kể từ ngày bà Trần Thị L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Trương Văn C không tự nguyện thi hành xong thì phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

3.Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị L, ông Trương Văn C, ông Nguyễn Văn H là người cao tuổi được miễn án phí sơ thẩm theo quy định.

4. Quyền kháng cáo: Bà Trần Thị L, ông Trương Văn C, anh Trương Văn N, ông Nguyễn Văn H có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự chị Lâm Thị D, anh Trương Văn D1 và Ngân hàng Nông N và Phát triển Nông thôn Việt Nam có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc niêm yết bản án theo quy định của pháp luật. Viện kiểm sát có quyền kháng nghị bản án theo luật định.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- Đương sự;
- Lưu văn phòng.

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

Trần Văn Len