TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐẦM D, TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆTNAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 82/2024/DS-ST
Ngày 26 – 3 – 2024
V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẦM D, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Ngọc Mai.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Hồ Thanh Phong

Ông Nguyễn Văn Hiển

-Thư ký phiên toà: Ông Hà Chí Đệ là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đầm D, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm D tham gia phiên tòa: Ông Dương Tấn Viễn - Kiểm sát viên.

Vào ngày 26tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đầm D xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 774/2023/TLST-DS ngày 08 tháng 11 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 77/2024/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Bùi Thị L, sinh năm1967; địa chỉ cư trú: Ấp Bến B, xã Quách Phẩm B, huyện Đầm D, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Hữu Đ; địa chỉ cư trú: Ấp Bến B, xã Quách Phẩm B, huyện Đầm D, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Mai Kim T; địa chỉ cư trú: Ấp Bến B, xã Quách Phẩm B, huyện Đầm D, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

+ Chị Nguyễn Thu Ch; địa chỉ cư trú: Ấp Bến B, xã Quách Phẩm B, huyện Đầm D, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Nguyên đơn bà L trình bày*:

Ngày 10/10/2015 bà L có nhận cầm cố của ông Nguyễn Hữu Đ phần đất diện tích 7.000m^2 tại ấp Bến B, xã Quách Phẩm B, huyện Đầm D, tỉnh Cà Mau. Giá cầm cố là 4 lượng vàng 24k, thời hạn cầm cố là 3 năm. Sau khi cầm cố đất ông Đ thuê lại đất để sử dụng chứ không có giao đất cho bà. Khi hết hợp đồng ông Đ không trả vàng lại cho bà.

Nay bà L yêu cầu tuyên bố hợp đồng cố đất giữa bà với ông Nguyễn Hữu Đ thiết lập ngày 10/10/2015 vô hiệu. Yêu cầu ông Đ trả cho bà số vàng cố đất là 4 lượng vàng 24k.

* Đối với bị đơn ông Nguyễn Hữu Đ, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Mai Kim T và chị Nguyễn Thu Ch, mặc dù đã nhận được thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng của Tòa án để biết được yêu cầu khởi kiện của bà L nhưng không có ý kiến và không tham gia hòa giải, xét xử.

Tại phiên toà,

Bà Lvẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông Đ trả số vàng cố đất là 4 lượng vàng 24k.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm D phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử, thư ký là đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật nên không có kiến nghị, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 166, 167 luật đất đai năm 2013; Điều 122, 123, 131 Bộ Luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Toà án. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà L.Tuyên bố hợp đồng cố đất giữa bà L và ông Đ là vô hiệu.Buộc ông Đ trả cho bà L 4 lượng vàng 24k

Chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm các đương sự chịu theo quy định

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]Về thủ tục tố tụng: Ông Đ, bà T và chị Ch vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự là phù hợp và đúng quy định.

Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Bà L khởi kiện ông Đ yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu, buộc ông Đ trả cho bà 4 lượng vàng 24k. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Vào ngày 10/10/2015 bà L có nhận cầm cố của ông Đ phần đất diện tích 7.000m^2 tại ấp Bến B, xã Quách Phẩm B, giá cầm cố là 4 lượng vàng 24k, thời hạn cầm cố là 3 năm. Sau khi cầm cố thì bà cho ông Đ thuê đất lại sử dụng nhưng không trả tiền thuê cho bà. Khi hết hạn hợp đồng ông Đ cũng không trả vàng cố đất.

[3] Xét hợp đồng cầm cố đất giữa bà L và ông Đthấy rằng: Theo quy định tại Điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013 và quy định của pháp luật về đất đai thì người sử dụng đất không có quyền cầm cố đất, do đó căn cứ vào các Điều 122, 123 Bộ luật dân sự năm 2015 xác định hợp đồng cầm cố giữa bà L với ông Đ là vô hiệu. Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về giao dịch dân sự vô hiệu sẽ không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ khi xác lập, các bên khôi phục lại T trạng ban đầu, trao trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, cần cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, buộc anh Đ trả cho bà L 4 Lượng vàng 24k; đối với phần đất cầm cố hiện do bà T và chị Ch là mẹ và chị của ông Đ đang quản lý nên không đặt ra việc buộc bà L giao đất là phù hợp.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Căn cứ khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự bị đơnphải chịu chi phí tố tụng do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận là 300.000 đồng. Bị đơn có nghĩa vụ nộp lại để hoàn trả cho bà L.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Theo khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 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 thì ông Đphải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá trị 40 chỉ x 6.830.000 đồng/chỉ (giá vàng tại thời điểm xét xử) = 273.200.000 đồng x5% = 13.660.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26,khoản 1 Điều 147, Điều 228,khoản 1 Điều 157Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;Điều 166, 167 luật đất đai năm 2013; Điều 122, 123, 131 Bộ Luật dân sự năm 2015, khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Toà án

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị L.Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất thiết lập ngày 10/10/2015 giữa bà L và ông Đ là vô hiệu. Buộc ông Nguyễn Hữu Đ trả cho bà Bùi Thị L 4 (bốn) lượng vàng 24k.

2.Về chi phí tố tụng:Ông Nguyễn Hữu Đ phải chịu 300.000 đồng. ÔngNguyễn Hữu Đ có nghĩa vụ nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm D để hoàn trả cho bà Bùi Thị L.

Kể từ ngày chị bà Lcó đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Đ chậm thi hành khoản tiền chi phí tố tụng, thì hàng tháng ông Đ còn phải chịu thêm khoản lãi suất

chậm thi hành theo mức lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Bùi Thị L không phải chịu, bà L đã nộp tạm ứng án phí số tiền 3.240.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000267 ngày 09/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm D, được nhận lại.

- Ông Nguyễn Hữu Đ phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí có giá ngạch là 13.660.000 đồng.

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.

Đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Viển kiểm sát nhân dân huyện Đầm D;
- Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm D;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)
Huỳnh Ngọc Mai