TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN U MINH
TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 109/2023/DS-ST
Ngày 14 - 7 - 2023
"V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố QSD đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN U MINH, TỈNH CÀ MAU

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Việt
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trịnh Hữu Hiệp
Ông Nguyễn Hải Hưng

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Mẫn là Thư ký Tòa án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Trần Văn Hên – Kiểm sát viên

Ngày 14 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 32/2023/TLST-DS ngày 23 tháng 02 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 97/2023/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 5 năm 2023 giữa:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Chúc N, sinh năm 1986 (có mặt).
Địa chỉ: Ấp 8, xã KH, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.
- *Bị đơn*: Ông Trần Kiên Q, sinh năm 1984 (vắng mặt).
Địa chỉ: Ấp 8, xã KH, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện ngày 23/02/2023 và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Chúc N trình bày:

Ngày 05/02/2023 (dương lịch), bà có cố của ông Trần Kiên Q phần đất diện tích 9.270,6 m^2, tọa lạc tại ấp 8, xã KH, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau, với số tiền cố đất bằng 110.000.000 đồng, thời gian cố đất là 02 năm 06 tháng tính từ ngày 05/02/2023 đến ngày 05/8/2025. Hai bên có làm giấy hợp đồng cầm cố đất, bà đã giao cho ông Q đủ số tiền cố đất, ông Q giao phần đất cố cho bà nhưng bà không nhận sử dụng được do bà T (trước đây vợ ông Q nhưng đã ly hôn) ngăn cản không cho sử dụng đến nay. Bà đã nhiều lần liên hệ với ông Q để nhận tiền cố đất thì ông Q lánh mặt không trả lại tiền cố đất.

Bà khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố đất lập ngày 05/02/2023 là vô hiệu. Buộc ông Q trả lại cho bà tiền cố đất 110.000.000 đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện U Minh phát biểu: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận khởi kiện của bà N, tuyên bố hợp đồng cầm cố đất giữa bà N và ông Q là vô hiệu, buộc ông Q trả lại cho bà N số tiền cố đất 110.000.000 đồng, về án phí đương sự phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục: Tòa án đã triệu tập xét xử hợp lệ đến lần thứ hai, nhưng tại phiên tòa hôm nay bị đơn ông Q vắng mặt không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt đối với ông Quyết.

[2] Về nội dung khởi kiện của bà Nguyễn Chúc N đối với ông Trần Kiên Q:

[2.1] Ngày 05/02/2023 (dương lịch), bà N nhận cầm cố của ông Q phần đất diện tích 9.270,6 m^2, tọa lạc tại ấp 8, xã KH, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau, số tiền cố đất bằng 110.000.000 đồng, thời gian cố đất là 02 năm 06 tháng. Khi cầm cố đất hai bên có lập hợp đồng cầm cố đất, bà N đã giao cho ông Q đủ số tiền cầm cố đất, ông Q giao phần đất cầm cố cho bà N, nhưng bà N không nhận được đất để sử dụng do bà T (trước đây vợ ông Q nhưng đã ly hôn) ngăn cản không cho sử dụng đến nay. Đối với tiền cầm cố đất ông Q chưa trả lại cho bà N.

[2.2] Về giao dịch hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất nói trên giữa bà N và ông Q là thực tế có diễn ra, điều này phù hợp với nội dung hợp đồng cầm cố đất lập ngày 05/02/2023, biên bản ghi lời khai người làm chứng ngày 20/6/2023 của Tòa án đối với ông Nguyễn Văn D, ông Trịnh Văn B và ông Trần Văn H. Về hợp đồng cầm cố đất giữa bà N và ông Q là trái với quy định của pháp luật, không có giá trị về mặt pháp lý vì quyền sử dụng đất không thuộc đối tượng để thực hiện giao dịch cầm cố theo Điều 167 Luật đất đai năm 2013, nên giao dịch cầm cố đất giữa hai bên vô hiệu ngay từ khi xác lập, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của hai bên. Về lỗi dẫn đến hợp đồng cầm cố đất vô hiệu, hai bên đều có lỗi ngang nhau nên hai bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, phần đất cầm cố phía ông Q chưa giao cho bà N sử dụng nên không đề cập xử lý, về số tiền cầm cố đất ông Q đã nhận hiện chưa hoàn trả lại cho bà N, buộc ông Q hoàn trả lại cho bà N số tiền cầm cố đất 110.000.000 đồng là phù hợp.

[3] Về án phí sơ thẩm: Do khởi kiện của bà N được chấp nhận nên ông Q phải chịu toàn bộ án phí có giá ngạch 5% trên số tiền có nghĩa vụ với tiền án phí 5.500.000 đồng. Bà N không phải chịu án phí, ngày 23/02/2023 bà N nộp tạm ứng án phí số tiền 2.750.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện U Minh được nhận lại.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013; các Điều 122, 123, 131, 357, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận khởi kiện của bà Nguyễn Chúc N đối với ông Trần Kiên Q.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Chúc N với ông Trần Kiên Q lập ngày 05/02/2023 (dương lịch) là vô hiệu.

Buộc ông Trần Kiên Q có nghĩa vụ hoàn trả tiền cầm cố đất cho bà Nguyễn Chúc N với số tiền 110.000.000 đồng (Một trăm mười triệu đồng).

Kể từ khi bản án có hiệu lực, bà Nguyễn Chúc N có đơn yêu cầu thi hành án, ông Trần Kiên Q chậm thực hiện nghĩa vụ hoàn trả số tiền nói trên thì hàng tháng 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.

Án phí dân sự sơ thẩm ông Trần Kiên Q phải chịu 5.500.000 đồng (Năm triệu năm trăm ngàn đồng). Bà Nguyễn Chúc N không phải chịu án phí, ngày 23/02/2023 bà Nguyễn Chúc N nộp tạm ứng án phí số tiền 2.750.000 đồng (Hai triệu bảy trăm năm chục ngàn đồng) theo biên lai thu số 0010988 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện U Minh được nhận lại.

Trong trường hợp bản án 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, 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.

Bà Nguyễn Chúc N có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Trần Kiên Quyết vắng mặt có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện U Minh;
- CCTHADS huyện U Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP TANDHUM.

Bùi Văn Việt

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Bùi Văn Việt