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: **43**/2018/DS-ST
Ngày 05-7-2018
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: Bà Từ Thanh Nhung.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Kim Lên.

Ông Huỳnh Văn Năm.

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Cẩm Hường - Thư ký Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Ngày 05 tháng 7 năm 2018, 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: 28/2018/TLST-DS ngày 01/02/2018 về việc *"Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 204/2018/QĐXXST-DS ngày 01/6/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 143/2018/QĐST-DS ngày 18/6/2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Nguyễn Văn C**,** sinh năm 1960
Phan Thị L, sinh năm 1958
Cùng địa chỉ: Ấp B, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.
- *Bị đơn*: Lê Việt H**,** sinh năm 1966
Phạm Thu Đ**,** sinh năm 1969
Cùng địa chỉ: Ấp 10B, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Ông C, bà L, ông H có mặt tại phiên toà. Bà Đ vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 30/01/2018 của nguyên đơn và lời trình bày của nguyên đơn có tại hồ sơ và tại phiên toà, thể hiện:

Vào ngày 30 tháng 4 năm 2006 ông C và bà L có cố của ông H và bà Đ 04 công đất với giá 10 chỉ vàng 24k, phần đất tọa lạc tại ấp 10A, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau, việc cố đất có làm giấy tay, thời gian cố là 01 năm. Sau khi cố đất ông C và bà L cho ông H và bà Đ thuê lại 04 công đất một năm là 50 giạ lúa, nhưng ông H và bà

Đ không có trả lúa hàng năm, sau khi hết hạn cố đất ông C và bà L đã yêu cầu trả lại vàng cố đất nhiều lần nhưng ông H và bà Đ trả được 3,5 chỉ vàng 24k. Phần còn lại 6,5 chỉ vàng 24k đến nay chưa trả.

Nay yêu cầu ông và bà Đ trả lại 6,5 chỉ vàng 24k.

- Lời trình bày của bị đơn Lê Việt H tại phiên toà, thể hiện:

Ông H thừa nhận vào năm 2006 có cố cho ông C và bà L 04 công đất bằng 10 chỉ vàng 24k, có làm giấy tay, phần đất không giao cho ông C và bà L mà ông H và bà Đ thuê lại làm, đong lúa hàng năm nhưng làm ăn thất bại không có đong lúa cho vợ chồng ông C, hiện tại vợ chồng ông H trả được 3,5 chỉ vàng 24k, thừa nhận còn thiếu lại ông C và bà L 6,5 chỉ vàng 24k. Nhưng xin trả dần mỗi năm 01 chỉ cho đến khi hết nợ. Đối với số vàng cố đất trên vợ chồng cùng cố lấy vàng để làm ăn trong gia đình.

Đối với bà Đ: Tòa án đã triệu tập hợp lệ 02 lần để kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và 02 lần để xét xử, nhưng bà Đ không có mặt, nên không ghi nhận được ý kiến của bà Đ.

Từ những nội dung vụ án thể hiện;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được xem xét tại phiên toà, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thẩm quyền Toà án*: Nguyên đơn và bị đơn đều cư trú tại huyện T, ông C và bà L làm đơn khởi kiện ông H và bà Đ về việc Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, nên Toà án nhân dân huyện T thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại điều Điều 26 và 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về quyền khởi kiện*: Nguyên đơn cho rằng quyền và lợi ích của nguyên đơn, bị bị đơn xâm hại, nên khởi kiện yêu cầu Toà án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp là phù hợp với quy định tại Điều 186 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] *Xét về trình tự thủ tục*: Tòa án đã triệu tập hợp lệ cho bà Đ 02 lần để xét xử, nhưng bà Đ vắng mặt không rõ lý do nên căn cứ vào Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bà Đ.

[4] *Xét về pháp luật áp dụng*: Việc giao dịch này thực hiện trước ngày Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu luật, do đó áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 và các văn bản quy phạm pháp luật chi tiết để giải quyết là phù hợp với điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ dân sự năm 2015.

[5] *Xét về quan hệ pháp luật tranh chấp*: Ông C và bà L khởi kiện ông H bà Đ đòi 6,5 chỉ vàng cố đất, nên xác định quan hệ là tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.

[6] *Về nội dung khởi kiện:* Ông C, bà L xác định vào 30/4/2006 ông C và bà L có cố của ông H và bà Đ 04 công đất giá 10 chỉ vàng 24k, có làm giấy " Tờ cố đất" ngày 30/4/2006 dương lịch, quá trình cố đất ông C và bà L không có sử dụng đất mà giao cho ông H và bà Đ quản lý sử dụng và đong lúa cho ông C và bà L hàng năm, mỗi năm là 50 giạ lúa, nhưng ông H và bà Đ không trả lúa thuê hàng năm. Đến năm 2016 ông H và bà Đ trả được 3,5 chỉ vàng 24k, phần còn lại là 6.5 chỉ vàng 24k ông H và bà Đ chưa trả. Đối với ông H thừa nhận có cố đất cho ông C và bà L là 04 công đất với số vàng là 10 chỉ vàng 24k và có trả được 3,5 chỉ vàng 24k, phần còn lại chưa trả, nay đồng ý trả nhưng mỗi năm trả 01 chỉ vàng 24k cho đến khi hết số nợ. Đối với bà Đ Tòa án đã giao Thông báo thụ lý trực tiếp cho ông H nhận và tại phiên tòa ông H cũng xác định bà Đ biết việc ông C và L khởi kiện, nhưng do bận công việc gia đình không đi được. Như vậy, bà Đ đã biết được việc ông C và bà L khởi kiện đòi ông H và bà Đ đòi số vàng là 6.5 chỉ vàng 24k, nhưng bà Đ không có ý kiến về vấn đề này, như vậy coi như bà Đ đã chấp nhận còn nợ số vàng trên và tại phiên tòa ông H xác định số vàng cố đất trên là để làm ăn trong gia đình, nên ông H và bà Đ có trách nhiệm trả khoản nợ trên là phù hợp.

Từ những nội dung trên, Hội đồng xét xử xét thấy đây là hợp đồng cầm cố đất, nhưng về nội dung là hợp đồng vay tài sản có thế chấp tài sản để bảo đảm số vàng vay trên. Nhưng xét thấy hợp đồng cầm cố đất trên về hình thức không tuân thủ theo quy định tại Điều 122, 124 Bộ luật dân sự năm 2005. Về đối tượng đất là sở hữu của toàn dân, không phải sở hữu riêng của ông H và bà Đ, nên ông H và bà Đ không được phép đem đi cầm cố cho người khác, do đó hợp đồng trên đã vi phạm vào Điều 326 Bộ luật dân sự năm 2005, nên xét thấy hợp đồng cầm cố đất "Tờ cố đất" ngày 30/4/2006 giữa ông Nguyễn Văn C, Phan Thị L và ông Lê Việt H, Phạm Thu Đ là vô hiệu là phù hợp với Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2005.

Xét về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Trong thời gian hợp đồng cầm cố đất ông C và bà L không sử dụng đất mà cho ông H và bà Đ thuê lại, còn số vàng cố đất ông C và bà L đã giao đủ cho ông H và bà Đ là 10 chỉ vàng 24k, nhưng ông H và bà Đ đã trả được 3,5 chỉ vàng 24k, còn lại 6,5 chỉ vàng 24k chưa trả. Như vậy cần buộc ông H và bà Đ có trách nhiệm trả cho ông C và bà L 6,5 chỉ vàng 24k là phù hợp.

[7] *Xét về án phí*: Án phí sơ thẩm có giá ngạch do yêu cầu của ông C và bà L được chấp nhận, nên phần tiền tạm ứng án phí ông C và bà L dự nộp trước được hoàn

lại. Ông H và bà Đ phải chịu án phí 5% trên tổng số vàng Tòa án buộc phải trả cho ông C và bà L. *(Giá vàng tại thời điểm xét xử sơ thẩm được tính là 3.500.000 đồng/01 chỉ vàng 24k để tính án phí).*

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 186, 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, 124, 127, 326 Bộ luật dân sự năm 2005. 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.

1. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố đất " Tờ cố đất" ngày 30 tháng 4 năm 2006 giữa ông Nguyễn Văn C, bà Phan Thị L và ông Lê Việt H và bà Phạm Thu Đ là vô hiệu.

Buộc ông Lê Việt H và bà Phạm Thu Đ phải trả cho ông Nguyễn Văn C và bà Phan Thị L số vàng là 6,5 chỉ vàng 24k *(sáu chỉ năm phân vàng 24k).*

2. Án phí sơ thẩm dân sự có giá ngạch: Ông H và bà Đ phải nộp là 1.137.500 đồng. Ông C và bà L đã dự nộp tiền tạm ứng án phí trước 500.000 đồng theo biên lai số 0007780 ngày 31/01/2018 được hoàn lại toàn bộ.

3. Ông H, bà L, ông C có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Đ có quyền kháng cáo bản án trong hạn luật định 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niên yết theo quy định của pháp luật.

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, Điều 7, Điều 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 T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Đương sự;
- Lưu văn phòng.

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

Từ Thanh Nhung