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

Bản án số: 304/2022/DS-ST
Ngày 28-11-2022
"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. Huỳnh Văn Năm
2. Ông Văn Công Trọn

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

***- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời:*** Bà Phạm huỳnh Trang – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 11 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: 85/2022/TLST-DS ngày 02 tháng 3 năm 2022 về việc *"Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 274/2022/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 10 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị H, Sinh năm: 1962 (có mặt)
Địa chỉ: Ấp 1, xã K, huyện T, tỉnh C ..
- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Hồng L, Sinh năm: 1962 (vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp 1, xã K, huyện T, tỉnh C ..
- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
1. Chị Nguyễn Thùy T, Sinh năm: 1992 (xin vắng mặt)
Địa chỉ: Khóm 5, phường 1, thành phố C, tỉnh C
2. Ông Nguyễn Văn N, Sinh năm: 1960 (có mặt)
Địa chỉ: Ấp 1, xã K, huyện T, tỉnh C ..
3. Ông Nguyễn Hoàng A (vắng mặt)
Địa chỉ: Khóm 5, phường 1, thành phố C, tỉnh C

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*- Tại đơn khởi kiện ngày 02/3/2022 và quá trình giải quyết vụ án bà Phạm Thị H trình bày:*

Ngày 03/02/2021 bà có cố của bà Nguyễn Hồng L diện tích khoảng 03ha, đất tọa lạc tại ấp 1, xã Khánh Bình Tây Bắc, huyện Trần Văn Thời, Cà Mau giá cố đất bằng 600.000.000 đồng, thời gian cầm cố 06 năm. Bà đã đưa đầy đủ tiền cho bà L cụ thể như sau: Lần 1 bà đã giao bà L số tiền 400.000.000 đồng, đến ngày 17/3/2021 dl, bà đưa cho chị Nguyễn Thùy T, anh Nguyễn Hoàng A (con ruột và con rễ bà L) nhận thay bà L số tiền 200.000.000 đồng. Bà yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố giữa bà với bà L ngày 03/02/2021 vô hiệu, bà tự nguyện giao phần đất cầm cố cho bà L, yêu cầu bà L trả cho bà số tiền cầm cố là 600.000.000 đồng.

*- Bị đơn bà Nguyễn Hồng L đã được Tòa án tống đạt các văn bản tố tụng nhưng không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

- *Chị Nguyễn Thùy T trình bày:* Chị T xác định chị là con ruột của bà L, vào ngày 17/3/2021 dl vợ chồng chị có nhận từ bà H số tiền 200.000.000 đồng tiền cầm cố đất dùm mẹ chị, vợ chồng chị đã đưa số tiền này cho bà H. Việc mẹ chị bà L có cầm cố cho bà H phần đất hiện tại bà H canh tác giá 600.000.000 đồng là có. Trong vụ án này chị không có liên quan gì đề nghị Tòa án tiến hành các thủ tục tố tụng vắng mặt chị.

*Tại phiên tòa bà H có ý kiến trình bày tranh luận:* Đồng ý giao trả lại phần đất bà cầm cố của bà L, yêu cầu bà L trả cho bà số tiền cầm cố 600.000.000 đồng.

*Ông Nguyễn Văn N trình bày*: Ông thống nhất trình bày của bà H, ông N đồng ý để bà H nhận lại tiền cố đất từ bà L, ông đồng ý giao lại phần đất đã cố cho bà L.

*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 bà H, chị T, ông N đã thực hiện đúng các quy định Bộ luật Tố tụng dân sự, bà L, anh Hoàng Anh không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án là không 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 Phạm Thị H. Tuyên bố Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất (giấy cố đất xản xuất nông nghiệp ngày 03/02/2021al) giữa bà Phạm Thị H, ông Nguyễn Văn N với bà

Nguyễn Hồng L đối với phần đất diện tích 03ha theo đo đạc thực tế 20.914,8m$^2$ đất tọa lạc tại ấp 1, xã Khánh Bình Tây Bắc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau là vô hiệu.

Buộc bà Phạm Thị H, ông Nguyễn Văn N trả lại cho bà Nguyễn Hồng L phần đất cầm cố diện tích theo đo đạc thực tế 20.914,8m$^2$ đất tọa lạc tại ấp 1, xã Khánh Bình Tây Bắc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau (Kèm theo sơ đồ đo đạc).

Buộc bà Nguyễn Hồng L trả cho bà Phạm Thị H tiền cầm cố 600.000.000 đồng.

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 Khánh Bình Tây Bắc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau 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 bà Nguyễn Hồng L, Nguyễn Hoàng A đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt, chị Nguyễn Thùy T xin vắng mặt. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự trên là đúng theo quy định.

[2] *Về nội dung tranh chấp:* Bà Phạm Thị H xác định vào ngày 03/02/2021 âm lịch bà có cố của bà Nguyễn Hồng L phần đất diện tích khoảng 03ha, đất tọa lạc tại ấp 1, xã Khánh Bình Tây Bắc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau giá cố đất bằng 600.000.000 đồng, thời gian cầm cố 06 năm. Bà đã đưa đầy đủ tiền cho bà L cụ thể như sau: Lần 1 bà đã giao bà L số tiền 400.000.000 đồng, đến ngày 17/3/2021 dl, bà đưa cho chị Nguyễn Thùy T, anh Nguyễn Hoàng A (con ruột và con rễ bà L) nhận thay bà L số tiền 200.000.000 đồng. Bà yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố giữa bà với bà L ngày 03/02/2021 vô hiệu, bà đồng ý giao phần đất cầm cố cho bà L, yêu cầu bà L trả cho bà số tiền cầm cố là 600.000.000 đồng.

Đối với bà L Tòa án đã tống đạt các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt không có lý do, không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của bà H.

Theo bản vẽ hiện trạng ngày 13/5/2022 của Công ty TNHH Phát triển Xanh Việt Nam diện tích phần đất tranh chấp có vị trí, kích thước, mốc giới M1-M2-M3-M4 diện tích 20.914,8m$^2$ đất tọa lạc tại ấp 1, xã Khánh Bình Tây Bắc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

[3] Hội đồng xét xử thấy rằng việc bà Nguyễn Hồng L cầm cố đất cho bà Phạm Thị H, ông Nguyễn Văn N, các bên thỏa thuận lập "Giấy cố đất xản xuất nông nghiệp ngày 03/02/2021 al" là thực tế có xảy ra, lời trình bày của bà H phù hợp với lời trình bày của chị Nguyễn Thùy T (con ruột của bà L) và phù hợp với lời trình bày của ông Trần Văn T, bà Huỳnh Thị L1 (các hộ giáp ranh phần đất cầm cố ký xác nhận việc cầm cố giữa bà L với bà H, ông N).

[4] Căn cứ 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 H, ông N và bà L thực hiện giao dịch cầm cố đất là vi phạm Luật đất đai năm 2013. Căn cứ vào Điều 122 Bộ luật dân sự việc cầm cố đất giữa bà L với bà H, ông N vào ngày 03/02/2021 al là vô hiệu, do hợp đồng cầm cố đất giữa bà L với bà H, ông N  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 cầm cố cho ông ông N, bà H, hiện tại do bà H, ông N đang quản lý, sử dụng, do đó buộc bà H, ông N giao trả lại cho bà Nguyễn Hồng L phần đất cầm cố có diện tích theo đo đạc thực tế 20.914,8m$^2$ đất tọa lạc tại ấp 1, xã Khánh Bình Tây Bắc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Bà Nguyễn Hồng L phải trả cho bà Phạm Hồng H tiền cầm cố 600.000.000 đồng.

[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 11.840.000 đồng. Nguyên đơn đã tạm ứng trước, do đó buộc bị đơn phải trả lại toàn bộ chi phí tố tụng cho nguyên đơn 11.840.000 đồng.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Hồng L chịu án phí dân sự có giá ngạch 28.000.000 đồng. Bà Phạm Thị H, ông Nguyễn Văn N phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng, bà H, ông N người cao tuổi xin miễn án phí 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 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 Phạm Thị H đối với bà Nguyễn Hồng L. Tuyên bố Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất (giấy cố đất xản xuất nông nghiệp ngày 03/02/2021 al) giữa bà Phạm Thị H, ông Nguyễn Văn N với bà Nguyễn Hồng L đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 20. 914,8m$^2$ đất tọa lạc tại ấp 1, xã K, huyện T, tỉnh C là vô hiệu.

Buộc bà Phạm Thị H, ông Nguyễn Văn N giao trả lại cho bà Nguyễn Hồng L phần đất cầm cố có diện tích theo đo đạc thực tế 20. 914,8m$^2$ vị trí cạnh M1M2 dài 45,75m, cạnh M2M3 dài 429,48m, cạnh M3M4 dài 52,12m, cạnh M4M1 dài 426,48m đất tọa lạc tại ấp 1, xã Khánh Bình Tây Bắc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau (Kèm theo Trích đo hiện trạng ngày 13/5/2022 của Công ty TNHH Phát triển Xanh).

Buộc bà Nguyễn Hồng L trả cho bà Phạm Thị H 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng).

2. Chi phi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Hồng L phải chịu 11.840.000 đồng. Bà Phạm Thị H đã tạm ứng trước, do đó bà Nguyễn Hồng L phải trả lại chi phí tố tụng cho bà H đã tạm ứng trước 11.840.000 đồng.

*Kể từ ngày bà Phạm Thị H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Nguyễn Hòng Liệt 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 Nguyễn Hồng L phải chịu 28.000.000 đồng, bà Phạm Thị H, ông Nguyễn Văn N là người cao tuổi được miễn án phí sơ thẩm theo quy định.

4. Quyền kháng cáo: Bà Phạm Thị H, ông Nguyễn Văn N có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự Bà Nguyễn Hồng L, anh Nguyễn Hoàng A và chị Nguyễn Thùy T 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:***
- VKSND H. Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS H. Trần Văn Thời;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**
**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

- Lưu án văn.

**Trần Văn Len**