

**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: 142/2023/DS-ST

Ngày 09-5-2023

“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 tọa phiên toà: Ông Trần Văn Len

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Hoàng Nghiệp
2. Ông Nguyễn Việt Thắng

- Thư ký phiên toà: Bà Trịnh Nga Muội - 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 Võ Hồng Luyện – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 tháng 4 và ngày 09 tháng 5 năm 2023, 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: 760/2022/TLST-DS ngày 13 tháng 12 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 81/2023/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Cao Văn T1, sinh năm 1977 (có mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp R, xã K, huyện T, tỉnh C.

- Bị đơn: 1. Ông Cao Văn G, sinh năm 1972 (vắng mặt)

2. Bà Trần Thị T2 (Đ), sinh năm 1974 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp R, xã K, huyện T, tỉnh C.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Cao Văn Q (vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp R, xã K, huyện T, tỉnh C.

2. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1982 (xin vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp R, xã K, huyện T, tỉnh C.

3. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Châu Đông D – Trưởng phòng KH-KD Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Trần Văn Thời (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm 9, thị trấn T, huyện T, tỉnh C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện ngày 24/3/2022 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/02/2023 và quá trình giải quyết vụ án ông Cao Văn T1 trình bày:*

Ông T1 trình bày: Vào ngày 04/02/2020 âm lịch ông có cổ của ông G, bà T2 01 công đất (tầm 3m) giá cổ đất 10 chỉ vàng 24k, quá trình cổ ông sử dụng 02 vụ, vụ đầu ông cho ông G mượn lại canh tác, hiện tại phần đất cổ ông đang quản lý, canh tác trồng lúa. Cùng ngày ông có cổ của ông G, bà T2 phần đất vườn ngang 10m X dài 50m giá cổ đất 60.000.000 đồng, ông G, bà T2 đã chuộc lại ngang 5m x dài 50m giá 30.000.000 đồng. Phần đất vườn ông cho ông G, bà T2 thuê lại mỗi tháng 650.000 đồng. Ông G, bà T2 đã trả được tiền thuê đất 900.000 đồng. Nay ông yêu cầu ông G, bà T2 trả tiền và vàng cầm cổ 10 chỉ vàng 24k và 30.000.000 đồng và đối với tiền thuê đất 6.900.000 đồng ông không yêu cầu.

Ông yêu cầu tính lãi theo lãi suất theo quy định 20%/năm đối với số tiền cầm cổ 30.000.000 đồng từ ngày 04/8/2021 âm lịch (ngày 10/9/2021 dương lịch) đến ngày 20/02/2023 dương lịch bằng 8.466.000 đồng.

Bà Trần Thị T2 trình bày: Bà thừa nhận lời trình bày của ông T1 là đúng, vợ chồng bà có cổ cho ông Cao Văn T1 đất ruộng 01 công đất (tầm 3m) giá cổ đất 10 chỉ vàng 24k, khi cổ đất thỏa thuận mỗi người canh tác một vụ. Cùng ngày vợ chồng bà có cổ cho ông T1 phần đất vườn ngang 10m x dài 50m giá cổ 60.000.000 đồng, đất cùng tọa lạc tại ấp R, xã K, huyện T, tỉnh C. Vợ chồng bà đã chuộc lại một phần đất vườn ngang 5m x dài 50m giá 30.000.000 đồng. Nay bà không đồng ý theo yêu cầu của ông T1 yêu cầu vợ chồng bà trả lại tiền vàng cổ đất 10 chỉ vàng 24k, 30.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi số tiền 8.466.000 đồng, do hoàn cảnh khó khăn và khi thỏa thuận cầm cổ đất không nói thời hạn chuộc lại, khi nào có vàng thì chuộc.

Bà Nguyễn Thị N1 trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của chồng bà là ông T1. Bà có ý kiến đối phần đất ruộng hai bên thỏa thuận trước đây vợ chồng bà canh tác một vụ, bị đơn canh tác một vụ, nếu bị đơn đồng ý để lại phần đất ruộng cho vợ chồng bà canh tác thì vợ chồng bà không yêu cầu phía bị đơn phải trả vàng, tiền cầm cổ khi nào có tiền, vàng trả. Do điều kiện đi lại khó khăn bà đề nghị Tòa án tiến hành các thủ tục tố tụng vắng mặt bà, đề nghị xét xử vắng mặt bà tại các phiên tòa sơ thẩm (phúc thẩm) nếu có.

Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt N2 có đơn yêu cầu độc lập: Yêu cầu bà Trần Thị T2 trả tiền vay Ngân hàng đến ngày 14/3/2023 số tiền 127.794.082 đồng. Ngày 20/4/2023 Ngân hàng có đơn xin rút yêu cầu độc lập và đề nghị xét xử vắng mặt.

Tại phiên tòa ông T1 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 yêu cầu khởi kiện của ông Cao Văn T1, tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Cao Văn T1 với ông Cao Văn G, bà Trần Thị Điều ngày 04/02/2020 âm lịch và ngày 11/3/2022 vô hiệu. Buộc ông Cao Văn G, bà Trần Thị Đ trả cho ông Cao Văn T1 tiền, vàng cầm cố 10 chỉ vàng 24k và 30.000.000 đồng.

Đình chỉ yêu cầu độc lập của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam đối với bà Trần Thị T2.

Án phí dân sự sơ thẩm, 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 tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, 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 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 ông Cao Văn G, anh Cao Văn Q đã được Tòa án triệu tập để tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vắng mặt, bà Trần Thị T2 (Đ) có mặt tại phiên tòa ngày 17/4/2023 và vắng mặt tại phiên tòa ngày 09/5/2023, bà Trần Thị N, ông Châu Đông D 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*: Theo ông T1 xác định vào ngày 04/02/2020 âm lịch ông có cổ của ông G, bà T2 (Đ) một công đất (tầm 3m) giá cổ 10 chỉ vàng 24k, hai bên có lập hợp đồng cổ đất, theo thỏa thuận thì ông làm một vụ, ông G, bà T2 làm một vụ, hiện tại phần đất cầm cố ông quản lý, sử dụng canh tác trồng lúa, cùng ngày ông G, bà T2 có cho ông phần đất vườn ngang 10m x dài 50m giá cổ 60.000.000 đồng, ông giữ, bà T2 đã chuộc lại ½ diện tích giá 30.000.000 đồng còn lại ½ diện tích phần đất vườn ông cho thuê lại hiện tại ông không có quản lý, sử dụng mà do gia đình ông G, bà T2 quản lý sử dụng.

Nay ông yêu cầu bà T2, ông G trả lại cho ông vàng cầm cố 10 chỉ vàng 24k và 30.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi từ ngày 04/8/2021 âm lịch đến khi khởi kiện ngày 20/02/2023 dương lịch là 17 tháng lãi suất 1,66%/tháng x 30.000.000 đồng x 17 tháng = 8.466.000 đồng, vợ chồng ông tự nguyện giao trả lại phần đất cầm cố 01 công đất tầm 3m đất tọa lạc tại Ấp R, xã K, huyện T, tỉnh C cho bà T2, ông G.

Bà T2 thừa nhận vợ chồng bà có cổ đất như ông T1 trình bày là đúng nhưng

do hiện tại hoàn cảnh gia đình gặp khó khăn, khi thỏa thuận cầm cố đất không nói thời hạn chuộc lại đất, do đó bà không đồng ý theo yêu cầu của ông T1.

[3] Hội đồng xét xử thấy rằng việc vợ chồng ông G, bà T2 cầm cố đất cho ông T1 diện tích 01 công (tầm 3m) đất ruộng và đất vườn ngang 10 m x dài 50m giá 60.000.000 đồng và sau đó gia đình bà T2 đã chuộc lại ngang 5m x dài 50m giá chuộc lại 30.000.000 đồng hiện tại còn thiếu 30.000.000 đồng là thực tế có xảy ra được các bên thừa nhận.

[4] Căn cứ vào 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 T2, ông G, ông T1 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 ông T1, bà T2, ông G là vô hiệu, do hợp đồng cầm cố đất giữa các đương sự 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 vườn diện tích ngang 5m x dài 50m hiện tại phía gia đình bà T2 đang quản lý, sử dụng do đó không buộc ông T1, bà N1 phải giao trả đất cho bà T2, ông G.

Riêng đối với phần đất ruộng theo thỏa thuận của các bên diện tích 01 công tầm 3m, đất tọa lạc tại Ấp R, xã K, huyện T, tỉnh C. Tòa án tiến hành các thủ tục tố tụng xem xét, thẩm định và đo đạc phần đất cầm cố nhưng phía bà T2, ông G ngăn cản, do đó Tòa án không đo đạc được diện tích thực tế cầm cố. Tuy nhiên vợ chồng ông T1, bà N1 tự nguyện giao trả lại phần đất hai bên thỏa thuận cầm cố đất có diện tích 01 công tầm 03 m, đất tọa lạc tại Ấp R, xã K, huyện T, tỉnh C cho ông G, bà T2. Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của ông T1, bà N1.

Buộc bà Trần Thị T2 (Đ), ông Cao Văn G phải trả cho ông T1 vàng cầm cố 10 chỉ vàng 24k và 30.000.000 đồng.

[5] Đối với yêu cầu của ông T1 yêu cầu bà T2, ông G trả tiền lãi trên số tiền 30.000.000 đồng theo quy định là 8.466.000 đồng. Hội đồng xét xử thấy rằng, yêu cầu của ông T1 là có căn cứ, thời gian ông T1 yêu cầu 17 tháng có lợi cho bà T2, ông G được chấp nhận, số tiền lãi ông G, bà T2 phải có nghĩa vụ trả cho ông T1 là $30.000.000 \text{ đồng} \times 1,66\%/\text{tháng} \times 17 \text{ tháng} = 8.466.000 \text{ đồng}$.

[6] 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.

Buộc bà T2, ông G, trả cho ông T1 tổng số tiền 38.466.000 đồng và 10 chỉ vàng 2k.

[7] Đình chỉ yêu cầu độc lập của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam đối với bà Trần Thị T2.

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

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông T1 được nhận lại tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 2.253.000 đồng. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam được nhận lại tiền tạm ứng án phí lệ phí 3.194.000 đồng. Ông G, bà T2 phải chịu án phí số tiền 4.683.000 đồng (làm tròn, giá vàng 5.520.000 đồng/chỉ) theo quy định 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.

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, 217, 218, 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 yêu cầu khởi kiện của ông Cao Văn T1 đối với ông Cao Văn G, bà Trần Thị T2. Tuyên bố Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Cao Văn T1 với ông Cao Văn G, bà Trần Thị T2 ngày 04/02/2020 âm lịch và ngày 11/3/2022 với phần đất ruộng có diện tích 01 công tằm 3m và đất vườn có diện tích ngang 5m x dài 50m đất tọa lạc tại Ấp R, xã K, huyện T, tỉnh C vô hiệu.

Buộc ông Cao Văn G, bà Trần Thị T2 trả cho ông Cao Văn T1 10 chỉ vàng 24k và 38.466.000 đồng.

Kể từ ngày ông T1 có đơn yêu cầu thi hành án đối với số tiền 38.466.000 đồng, nếu ông Cao Văn G, bà Trần Thị T2 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.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Cao Văn T1, bà Nguyễn Thị N1 trả lại cho bà Trần Thị T2, ông Cao Văn G phần đất cầm cố diện tích 01 công tằm 3m, đất tọa lạc tại ấp R, xã K, huyện T, tỉnh C.

Đình chỉ yêu cầu độc lập của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam đối với bà Trần Thị T2.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Cao Văn T1 được nhận lại tiền tạm ứng án phí sơ thẩm Tòa án số tiền 2.253.000 đồng tại biên lai số 0005891 ngày 13/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời.

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam được nhận lại tiền tạm ứng án phí lệ phí 3.194.000 đồng tại biên lai thu số 0006587 ngày 19/4/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời.

Ông Cao Văn G, bà Trần Thị T2 phải chịu án phí số tiền 4.683.000 đồng (chưa nộp).

3. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu

câu 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;
- Đường sự;
- Lưu văn phòng.

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

Trần Văn Len

