

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRẦN VĂN THỜI
TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 104/2024/DS-ST

Ngày: 23 – 4 – 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 TRẦN VĂN THỜI, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hứa Minh Hải

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Việt Thắng

2. Ông Trần Hoàng Nghiệp

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Đoàn Thúy Vân, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:** Bà Trần Hồng Cẩm – Kiểm sát viên (có mặt).

Ngày 23 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 441/2023/TLST-DS ngày 05 tháng 6 năm 2023, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 573/2023/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 12 năm 2023, về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất” giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Chi L, sinh năm: 1966.

Bà Nguyễn Thị D, sinh năm: 1972.

Cùng địa chỉ: Ấp K.T, xã KBT, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn Ng, sinh năm: 1980 (Văn bản ủy quyền ngày 06/4/2023, có mặt).

Địa chỉ: Ấp Đ.B, xã KBT, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn S (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Đ.B, xã KBT, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Chỗ ở: Ấp T.L, xã P.L, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Bà Nguyễn Thị Th (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Đ.B, xã KBT, huyện T, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện ngày 06/4/2023, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 14/3/1998, ông Trần Chi L và bà Nguyễn Thị D có nhận cổ phần đất nông nghiệp của ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Th ngụ cùng ấp với diện tích 15 công, giá 28 chỉ vàng 24K; thời hạn cổ 03 năm, nếu ông S và bà Th không chuộc lại đất trong thời gian này thì coi như dứt phần đất đã cổ; việc cổ đất có làm bản hợp đồng cổ đất và có mặt hai bên ký tên xác nhận.

Sau khi cổ đất, ông L, bà D không nhận đất mà cho ông S và bà Th thuê lại canh tác, mỗi năm bằng 60 gia lúa, việc cho thuê cũng có hợp đồng do ông L và ông S ký xác nhận.

Quá trình thuê đất, ông S và bà Th có trả lúa thuê được 05 năm thì không trả nữa và cũng không chuộc lại đất.

Từ nội dung trên, ông L và bà D yêu cầu Toà án tuyên hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông bà với ông S và bà Th vô hiệu. Buộc ông S và bà Th trả cho ông bà 28 chỉ vàng 24K và 60 triệu đồng.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút lại phần yêu cầu buộc ông S và bà Th trả 600 gia lúa trị giá 60.000.000đ.

* Trong biên bản ghi lời khai ngày 06/9/2023, ông Nguyễn Văn S trình bày: Ông xác định vợ chồng ông có cổ phần đất cho ông L và bà D khoảng mười mấy công, ông không nhớ rõ diện tích với giá 20 chỉ vàng 24K chứ không phải 28 chỉ như ông L trình bày. Sau khi cổ đất, ông và bà Th thuê lại phần đất cổ để canh tác nhưng giá thuê bao nhiêu ông không nhớ. Sau đó, ông và bà Th ly hôn nên ông bán phần đất này cho anh Nguyễn Văn Ng. Việc sang bán đất đã được thực hiện xong. Ông có gửi cho anh Ng 10 chỉ vàng 24K để trả cho ông L, bà D nhưng ông L, bà D bà không nhận. Ông không thừa nhận chữ ký và chữ viết họ tên ông trong hợp đồng cổ đất và hợp đồng thuê đất.

* Tại phiên tòa, ông S và bà Th vắng mặt không rõ lý do.

* Kết luận giám định số: 525/KL-KTHS ngày 04/11/2023 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Cà Mau kết luận: Chữ ký, chữ viết họ tên Nguyễn Văn S, dưới cụm từ “Vợ chồng bên A Đồng ý ký Tên” trên “Bản Hợp đồng cổ đất” ngày 14/3/1998 dl (Ký hiệu A) so với chữ ký, chữ viết Nguyễn Văn S trên tài liệu mẫu so sánh (Ký hiệu từ M1 đến M4) là do cùng một người ký và viết ra.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và nguyên đơn là đúng trình tự, thủ tục do Bộ luật tố tụng dân sự quy định. Đối với bị đơn không chấp hành đúng quy định. Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát thấy rằng việc cầm cố quyền sử dụng đất là có diễn ra trên thực

tế, được các bên thừa nhận. Tuy nhiên, việc cầm cố này là vi phạm quy định Luật đất đai và Bộ luật dân sự. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 117, 122, 131 của Bộ luật dân sự; Điều 166 của Luật đất đai: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập ngày 14/3/1998 giữa ông Trần Chi L và bà Nguyễn Thị D với ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Th vô hiệu. Buộc ông S và bà Th trả cho ông L và bà D 28 chỉ vàng 24K và phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả 600 gia lúa thuê trị giá 60.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đối tượng các bên tranh chấp là hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét thấy việc vắng mặt của ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Th, Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt ông S và bà Th theo luật định.

[2] Về nội dung: Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận thống nhất với nhau việc ông L và bà D có nhận cầm cố của ông S và bà Th một phần đất nông nghiệp với diện tích 15 công tầm 3m toạ lạc tại ấp Đ.B, xã KBT, huyện T, tỉnh Cà Mau là thực tế có diễn ra. Tuy nhiên, nguyên đơn xác định số vàng cố đất là 28 chỉ vàng 24K; bị đơn cho rằng số vàng cố đất là 20 chỉ vàng 24K. Khi cầm cố đất các bên có xác lập hợp đồng cố đất và hợp đồng cho thuê lại phần đất cố. Thực tế, ông L và bà D đã giao đủ vàng nhưng không nhận đất mà cho ông S và bà Th thuê lại để sản xuất. Nay ông L và bà D yêu cầu ông S và bà Th trả lại vàng cố đất và trả tiền thuê đất nhưng ông S và bà Th không đồng ý, từ đó giữa ông L và bà D với ông S và bà Th phát sinh tranh chấp. Vì vậy, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự là “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất”.

[3] Xét yêu cầu của ông L và bà D về việc tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 14/3/1998 giữa ông, bà với ông S, bà Th vô hiệu, Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được giao kết giữa ông L và bà D với ông S và bà Th được thực hiện trên tinh thần thoả thuận và tự nguyện. Tuy nhiên, việc thoả thuận cầm cố quyền sử dụng đất nêu trên giữa các bên là vi phạm điều cấm của pháp luật dân sự và pháp luật về đất đai. Bởi lẽ, đất đai là loại bất động sản, việc thực hiện quyền và nghĩa vụ về đất đai phải bảo đảm tuân thủ các quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan cũng như việc đăng ký với cơ quan có thẩm quyền. Mặt khác, đất đai không phải là đối tượng của hợp đồng cầm cố tài sản. Do vậy, việc cầm cố quyền sử dụng đất này là vô hiệu kể từ thời điểm giao kết hợp đồng nên các bên phải hoàn trả cho cho nhau những gì đã nhận.

[4] Xét yêu cầu của ông L và bà D về việc buộc ông S và bà Th trả lại 28 chỉ vàng 24K, Hội đồng xét xử thấy rằng: Giao dịch cầm cố đất giữa ông L và bà D với ông S và bà Th vô hiệu kể từ thời điểm giao kết hợp đồng nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập, vì vậy các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Thực tế ông S và bà Th đã nhận của ông L và bà D 28 chỉ vàng 24K nên buộc ông S và bà Th phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông L và bà D là phù hợp. Việc ông S cho rằng chỉ nhận 20 chỉ vàng 24K và không thừa nhận bản hợp đồng cầm cố đất ngày 14/3/1998 do ông xác lập với ông L là không có cơ sở. Bởi, căn cứ Kết luận giám định số: 525/KL-KTHS ngày 04/11/2023 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Cà Mau kết luận: Chữ ký, chữ viết họ tên Nguyễn Văn S, dưới cụm từ “Vợ chồng bên A Đồng ý ký Tên” trên “Bản Hợp đồng cầm cố đất” ngày 14/3/1998 dl (Ký hiệu A) so với chữ ký, chữ viết Nguyễn Văn S trên tài liệu mẫu so sánh (Ký hiệu từ M1 đến M4) là do cùng một người ký và viết ra. Vì vậy, buộc ông S và bà Th phải có nghĩa vụ trả cho ông L và bà D 28 chỉ vàng 24K là hoàn toàn có căn cứ.

[5] Đối với khoản tiền thuê đất ông L và bà D yêu cầu ông S và bà Th phải trả 600 gia lúa trị giá 60.000.000đ, mặc dù tại đơn khởi kiện ngày 06/4/2023, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả số tiền này. Tại phiên tòa hôm nay, đại diện nguyên đơn xin rút yêu cầu đối với khoản tiền 60.000.000đ mà bị đơn thanh toán. Xét thấy, việc rút yêu cầu nói trên là hoàn toàn tự nguyện, căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 3 Điều 218, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Trần Chi L và bà Nguyễn Thị D về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Th phải trả khoản tiền do ông S và bà Th thuê đất canh tác 60.000.000đ. Nếu sau này ông L và bà D khởi kiện lại và thời hiệu khởi kiện vẫn còn thì sẽ giải quyết bằng vụ án khác. Ông L và bà D không phải chịu án phí đối với yêu cầu đã đình chỉ xét xử.

[6] Đối với chi phí giám định chữ ký và chữ viết của ông S số tiền 5.870.000đ, do ông S không thừa nhận chữ ký và chữ viết họ tên ông trong bản hợp đồng cầm cố đất và hợp đồng cho mượn đất nhưng Kết luận giám định xác định chữ ký và chữ viết này của ông nên buộc ông S và bà Th phải chịu chi phí này theo Điều 161 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Số tiền này ông L và bà D đã thanh toán xong cho cơ quan giám định nên buộc ông S và Th phải hoàn trả lại cho ông L và bà D 5.870.000đ theo quy định tại Điều 162 của Bộ luật Tố tụng dân sự là phù hợp.

[7] Từ những phân tích và đánh giá nêu trên, xét thấy việc đề nghị của đại diện Viện kiểm sát có cơ sở chấp nhận.

[8] Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm xét xử, giá vàng của Hội Kim Hoàn tỉnh Cà Mau công bố giá mua vào đối với vàng 24K (999) là 7.050.000đ/chỉ (28 chỉ x 7.050.000đ x 5% = 9.870.000đ). Ông L và bà D không phải chịu án phí, đã nộp tạm ứng án phí nên được hoàn lại.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 12, Điều 167 của Luật đất đai;
- Căn cứ Điều 122, Điều 123, Điều 131 của Bộ luật dân sự;
- Căn cứ các Điều 147, 161, 162, điểm b khoản 2 Điều 227, điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 3 Điều 218, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Chi L và bà Nguyễn Thị D – Tuyên xử: Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập ngày 14/3/1998 giữa ông Trần Chi L và bà Nguyễn Thị D với ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Th là vô hiệu.

2. Buộc ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Th có nghĩa vụ trả cho ông Trần Chi L và bà Nguyễn Thị D 28 chỉ vàng 24K.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông L và bà D về việc yêu cầu ông S và bà Th phải trả khoản tiền thuê đất là 60.000.000đ. Nếu sau này ông L và bà D khởi kiện lại và thời hiệu khởi kiện vẫn còn thì sẽ giải quyết bằng vụ án khác. Ông L và bà D không phải chịu án phí đối với yêu cầu đã đình chỉ xét xử.

4. Buộc ông S và bà Th phải hoàn trả cho ông L và bà D 5.870.000đ chi phí giám định.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Buộc ông S và bà Th phải chịu 9.870.000đ khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ông L và bà D không phải chịu án phí, ngày 05 tháng 6 năm 2023, ông L và bà D đã nộp tạm ứng án phí 5.734.000đ theo biên lai số: 6832 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được hoàn lại khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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.

Ông L và bà D có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Ông S và bà Th có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Trần Văn Thời;
- CCTHADS huyện Trần Văn Thời;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- Lưu: Hồ sơ, Văn phòng.

Hứa Minh Hải