

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THỚI BÌNH
TỈNH CÀ MAU

Bản án số: 162/2024/DS-ST

Ngày 12 - 12 - 2024

“Tranh chấp hợp đồng cầm cố
quyền sử dụng đất”

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỚI BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Kim Cương

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Phi Hùng

Ông Đinh Chí Hiên

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Đỗ Hồng Như - Là Thư ký Tòa án nhân dân huyện
Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Bình tham gia phiên tòa:*
Bà Đào Thị Mỹ Linh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 12 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thới Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 107/2024/TLST-DS ngày 06 tháng 5 năm 2024 về việc “tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 235/2024/QĐXXST-DS, ngày 07 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Phạm Thị T, sinh năm 1970

Địa chỉ cư trú: Ấp 3, xã T, huyện TB, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Kim Chan ĐR, sinh năm 1987. Địa chỉ cư trú: Khóm 3, thị trấn TB, huyện TB, tỉnh Cà Mau (theo văn bản uỷ quyền ngày 15/5/2024 – có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Võ Lệ H, sinh năm 1959 (có mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp 3, xã TP, huyện TB, tỉnh Cà Mau.

Chị Đặng Ngọc D (vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp K, xã T, huyện TB, tỉnh Cà Mau.

Anh Đặng Văn Đ, sinh năm 1986 (có mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp 3, xã TP, huyện TB, tỉnh Cà Mau.

Chị Đặng Phương L, sinh năm 1994 (vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp TM, xã TP, huyện TB, tỉnh Cà Mau.

Anh Đặng Thanh H (Đặng Văn H) (vắng mặt)

Anh Đặng Thanh C (Đặng C) (vắng mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp 3, xã TP, huyện TB, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, trong quá trình quá trình giải quyết vụ án, và tại phiên tòa đại nguyên đơn ông Kim Chan ĐR trình bày:

Vào ngày 22/01/2021 vợ chồng bà Võ Lệ H và ông Đặng Văn T có thoả thuận cổ cho bà Phạm Thị T một phần đất diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 8.840m² thuộc các thửa đất số 185, 186 tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp 3, xã TP, huyện TB, tỉnh Cà Mau, thoả thuận cổ đất với giá 06 lượng vàng 24k. Thời hạn cổ đất là 03 năm kể từ ngày 22/01/2021 đến 22/01/2024. Việc cổ đất thì hai bên không có làm hợp đồng nhưng sau đó ông T, bà H có làm đơn xin xác nhận đề ngày 22/01/2021 và được Ủy ban nhân dân xã TP, huyện TB xác nhận về việc ông T, bà H cổ đất cho bà T. Sau khi xác lập thoả thuận phía bà T đã giao đủ vàng cho phía ông T, bà H. Ông T bà H cũng đã giao phần đất thoả thuận cổ như trên cho phía bà T canh tác và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho phía bà T quản lý.

Đến tháng 4 năm 2021 ông T chết, sau đó phía bà H cùng các con bà H mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất đã cổ nói trên để làm thủ tục thừa kế, nên bà T đã giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho bà H. Đến ngày 22/01/2024 đến hạn chuộc lại đất phía bà T chủ động yêu cầu bà H cùng các con chuộc lại đất thì bà H hứa hẹn nhưng không chuộc đất theo thoả thuận, bà T cũng không có nhu cầu sử dụng tiếp phần đất đã cổ.

Nên nay bà T yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng cổ đất giữa ông Đặng Văn T, bà Võ Lệ H với bà Phạm Thị T là vô hiệu. Yêu cầu bà H cùng hàng thừa kế thứ nhất của ông T liên đới trả lại cho bà T 06 lượng vàng 24K. Bà T giao lại cho bị đơn phần đất diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 8.840m² thuộc các thửa đất số 185, 186 tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp 3, xã TP, huyện TB, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn bà Võ Lệ H trình bày:

Bà thừa nhận vào ngày 22/01/2021 vợ chồng ông có thỏa thuận với bà Phạm Thị T cho bà T phần đất diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 8.840m² thuộc các thửa đất số 185, 186 tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp 3, xã Trí Phải, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. Phần đất có tứ cận: Mặt tiền giáp đất ông Nguyễn Văn K, mặt hậu giáp Kinh 500; cạnh phải nhìn từ mặt tiền giáp đất ông Lê Văn L, cạnh trái giáp đất ông Phạm Văn K. Khi cổ đất, thỏa thuận giá cổ đất là 06 lượng vàng 24k. Thời hạn cổ đất là 03 năm kể từ ngày 22/01/2021 đến 22/01/2024. Khi cổ đất không làm hợp đồng nhưng bà có làm đơn xin xác nhận đề ngày 22/01/2021 có Ủy ban nhân dân xã Trí phải xác nhận về việc ông T, bà H cổ đất cho bà T. Quá trình cổ đất phía bà T giao vàng và tiền cho bà nhiều lần nhưng các bên thống nhất quy ra thành vàng tổng cộng là 06 lượng vàng 24k, bà đã nhận đủ. Phía bà cũng đã giao phần đất cầm cổ nói trên cho bà T canh tác. Phần đất cầm cổ nói trên đã được Ủy ban nhân dân huyện Thới Bình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 08/4/1997 cho ông Đặng Văn T, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện do bà đang quản lý. Đến tháng 4/2021 ông T chết, hàng thừa kế thứ nhất của ông T gồm có bà và Đặng Ngọc D, Đặng Phương L, Đặng Văn Đ, Đặng Thanh H (Đặng H), Đặng Thanh C. Sau khi mãn hợp đồng cổ đất theo thỏa thuận thì do điều kiện khó khăn chưa có khả năng chuộc lại đất nên bà có thỏa thuận với gia đình bà T gia hạn thêm một năm. Nên nay bà không đồng ý với yêu cầu của bà T do bà không có khả năng chuộc đất nên tiếp tục giao đất cho bà T canh tác và gia hạn hợp đồng cổ đất thêm 03 năm, khi có khả năng chuộc đất thì bà sẽ báo trước cho bà T 03 tháng.

- Các bị đơn chị Đặng Phương L, chị Đặng Ngọc D, anh Đặng Văn Đ trình bày: Thống nhất với lời trình bày của bà H không có ý kiến gì khác.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Bình phát biểu quan điểm:

Về chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định tại Bộ luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 123, Điều 131 của Bộ luật dân sự; Điều 6, khoản 4 Điều 12, Điều 167 của Luật đất đai năm 2013. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập ngày 22/01/2021 giữa ông bà Võ Lệ H, ông Đặng Văn T với bà Phạm Thị T vô hiệu. Buộc bà H và chị D, chị L, anh H, anh Đ, anh C cùng liên đới trả cho bà T 60 chỉ vàng 24k. Buộc bà T giao lại cho các bị đơn phần đất diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0053 do Ủy ban nhân dân huyện Thới Bình cấp ngày 08/4/1997 là 8.840m² thuộc các thửa đất số 185, 186 tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp 3, xã Trí Phải, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. Án phí các đương sự phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn anh Đặng Thanh H, anh Đặng Thanh C, chị Đặng Ngọc D, chị Đặng Phương L đã được tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do. Do đó Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan hệ tranh chấp: Tranh chấp giữa các đương sự đặt ra được xác định là tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, các bị đơn có địa chỉ cư trú tại huyện Thới Bình nên tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa, phía nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất xác định: Vào ngày 22/01/2021 vợ chồng ông Đặng Văn T và bà Võ Lệ H có thỏa thuận cố quyền sử dụng đất theo “Đơn xin xác nhận” cho bà Phạm Thị T

phần đất diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0053 do Ủy ban nhân dân huyện Thới Bình cấp ngày 08/4/1997 là 8.840m² thuộc các thửa đất số 185, 186 tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp 3, xã Trí Phải, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau với số vàng là 60 chỉ vàng 24k. Ông T bà H đã nhận đủ số 60 chỉ vàng 24k và cũng đã giao cho bà T canh tác phần đất đã có nói trên.

Tại đơn khởi kiện và tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập ngày 22/01/2021 giữa bà Võ Lệ H, ông Đặng Văn T với bà Phạm Thị T vô hiệu. Buộc bà H cùng hàng kế thứ nhất của ông T liên đới trả lại cho bà T 06 lượng vàng 24K. Bà T giao lại phần đất diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 8.840m² thuộc các thửa đất số 185, 186 tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp 3, xã Trí Phải, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. Bị đơn xin tiếp tục gia hạn hợp đồng, không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn thấy rằng: Hợp đồng hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất là “ĐƠN XIN XÁC NHẬN” lập ngày 22/01/2021 (dương lịch) giữa vợ chồng ông Đặng Văn T và bà Võ Lệ H với bà Phạm Thị H thì tại thời điểm có đất những người tham gia giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; hợp đồng được xác lập trên cơ sở tự nguyện giữa các bên; đơn xác nhận có đất nói trên có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Trí phải, huyện Thới Bình. Phần đất cầm cố đã được Ủy ban nhân dân huyện Thới Bình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số 0053 là 8.840m² thuộc các thửa đất số 185, 186 tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp 3, xã Trí Phải, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau cho ông Đặng Văn T. Tuy nhiên, pháp luật về đất đai mà cụ thể tại Điều 167 Luật đất đai năm 2013 chỉ quy định người sử dụng đất “*được quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất*” không quy định người sử dụng đất được quyền cầm cố quyền sử dụng đất, cho nên giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Đặng Văn T, bà Võ Lệ H với bà Phạm Thị T là vi phạm điều cấm của luật.

Do đó, căn cứ Điều 123, Điều 131 của Bộ luật dân sự và Điều 6, khoản 4 Điều 12, Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 thì giao dịch dân sự nói trên không có phát sinh hiệu lực, dẫn đến giao dịch dân sự vô hiệu. Nên yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà H, ông T với bà T vô hiệu là có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Xét hậu quả pháp lý khi giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự:

“ Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập”. Giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu hoàn trả cho nhau những gì đã nhận”.

Cho nên, nguyên đơn bà Phạm Thị T có nghĩa vụ trả lại cho bị đơn phần đất có diện tích 8.840m² thuộc các thửa đất số 185, 186 tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp 3, xã Trí Phải, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số 0053 đứng tên cho ông Đặng Văn T. Phần đất có tứ cận theo nguyên bị đơn xác nhận như sau: Mặt tiền giáp đất ông Nguyễn Văn K, mặt hậu giáp Kinh 500; cạnh phải nhìn từ mặt tiền giáp đất ông Lê Văn L, cạnh trái giáp đất ông Phạm Văn K.

Bên cổ đất là ông T và bà H có nghĩa vụ hoàn trả cho bà T 60 chỉ vàng 24k, nhưng hiện ông T đã chết năm 2021 nên người thừa kế hàng thứ nhất của ông T theo xác định của bà H vợ ông T gồm có: Chị Đặng Ngọc D, chị Đặng Phương L, anh Đặng Văn Đ, anh Đặng Thanh H (Đặng H), anh Đặng Thanh C. Nên buộc bà H và Đặng Ngọc D, Đặng Phương L, Đặng Văn Đ, Đặng Thanh H (Đặng H), Đặng Thanh C liên đới hoàn trả cho bà Phạm Thị T số vàng cổ đất là 60 (sáu mươi) chỉ vàng 24k là phù hợp.

[3] Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên các bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và án phí dân sự có giá ngạch theo quy định của pháp luật trên số vàng buộc trả lại cho nguyên đơn. Giá vàng được tính theo bảng giá vàng Hội Mỹ nghệ Kim Hoàn tỉnh Cà Mau công bố ngày

11/12/2024 là 8.310.000 đồng/chỉ. Riêng bà Võ Lệ H trên 60 tuổi có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí. Nguyên đơn không phải chịu án phí đã dự nộp tạm ứng án phí nên được nhận lại.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 147, 227, 228, 235, 271, 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 123, Điều 131 của Bộ luật Dân sự; Điều 6, khoản 4 Điều 12, Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị T. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập bằng “ĐƠN XIN XÁC NHẬN” ngày 22/01/2021 (dương lịch) giữa ông Đặng Văn T, bà Võ Lệ H với bà Phạm Thị T là vô hiệu.

Buộc bị đơn bà Võ Lệ H, chị Đặng Ngọc Diễm, chị Đặng Phương L, anh Đặng Văn Đ, anh Đặng Thanh H (Đặng H), anh Đặng Thanh C có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Phạm Thị T 60 (sáu mươi) chỉ vàng 24k.

Buộc bà Phạm Thị T trả lại cho bà Võ Lệ H, chị Đặng Ngọc D, chị Đặng Phương L, anh Đặng Văn Đ, anh Đặng Thanh H, anh Đặng Thanh C phần đất có diện tích 8.840m² thuộc các thửa đất số 185, 186 tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp 3, xã Trí Phải, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Thới Bình cấp vào sổ số 0053 đứng tên cho ông Đặng Văn T. Phần đất có tứ cận: Mặt tiền giáp đất ông Nguyễn Văn K, mặt hậu giáp Kinh 500; cạnh phải nhìn từ mặt tiền giáp đất ông Lê Văn L, cạnh trái giáp đất ông Phạm Văn K.

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch chị Đặng Ngọc D, chị Đặng Phương L, anh Đặng Văn Đ, anh Đặng Thanh H, anh Đặng Thanh C phải chịu là

300.000 đồng. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch chị Đặng Ngọc D, chị Đặng Phương L, anh Đặng Văn Đ, anh Đặng Thanh H, anh Đặng Thanh C phải chịu 19.954.000 đồng. Bà Võ Lệ H được miễn án phí. Bà Phạm Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, ngày 26/4/2024 bà Phạm Thị T có dự nộp án phí số tiền 10.520.000 đồng theo biên lai thu số 0016166 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thới Bình được nhận lại.

Trường hợp bản án, quyết định 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.

Nguyên đơn, bị đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau
- VKSND huyện Thới Bình;
- Chi cục THADS huyện Thới Bình;
- Các đương sự;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Phạm Kim Cương