

**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: 176/2023/DS-ST

Ngày 12-6-2023

“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: Bà Nguyễn Kim Lân

Ông Văn Công Trọn

- 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 Luyến – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 6 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: 353/2023/TLST-DS ngày 08 tháng 5 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 227/2023/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lâm Ngọc M, Sinh năm: 1968 (có mặt)

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

- Bị đơn: 1. Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1984 (có mặt)

2. Ông Trần Bình A, Sinh năm: 1939 (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp R, xã K, huyện T, Cà M

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Bà Lâm Ngọc M trình bày: Ngày 22/01/2013 âm lịch bà và ông Trần Bình A có thỏa thuận ông A cho bà 09 công đất với giá cố 35 chỉ vàng 24k, thời hạn cố là 05 năm, hai bên cố đất có lập tờ cố đất, đất tại ấp R, xã K, huyện T, tỉnh C, người nhận vàng cầm cố đất là ông A và dâu là Nguyễn Thị K. Hết hạn cố đất bà đã giao trả lại phần đất cố cho ông A. Tại phiên hòa giải ngày 19/5/2019 các bên thỏa thuận bà Nguyễn Thị K là con dâu của ông A nhận trách nhiệm trả vàng cầm cố cho bà và bà K đã trả cho bà 20 chỉ vàng 24k và mỗi năm trả 05 chỉ vàng 24k đến khi hết số vàng còn thiếu, tuy nhiên đến nay phía bà K, ông A chưa trả cho bà

khoảng vàng cầm cố còn thiếu theo thỏa thuận. Yêu cầu ông A, bà K trả cho bà 15 chỉ vàng 24k vàng cầm cố.

- Bà Nguyễn Thị K trình bày:

Ngày 22/01/2013 âm lịch bà M và ông Trần Bình A (cha chồng bà) có thỏa thuận ông A cố cho bà M 09 công đất với giá cố 35 chỉ vàng 24k, số vàng cầm cố bà và cha bà nhận để chi sài cho gia đình, hai bên có đất có lập tờ có đất. Phần có đất phía bà M đã giao lại cho gia đình bà. Bà đã trả cho bà M 20 chỉ vàng 24k và còn thiếu 15 chỉ vàng 24k, bà yêu cầu trả dần mỗi năm trả 01 chỉ vàng 24k đến khi trả hết vàng thiếu.

- Ông Trần Bình A trình bày:

Ngày 22/01/2013 âm lịch ông có cố cho bà M 09 công đất giá 35 chỉ vàng 24k. Hai bên có lập hợp đồng cầm cố, thời hạn cầm cố 05 năm, hết hạn cầm cố phía bà M đã trả lại đất cho gia đình ông, con dâu ông K đã trả cho bà M 20 chỉ vàng 24k còn thiếu 15 chỉ vàng 24k, ông đồng ý trả bà M 15 chỉ vàng 24k tuy nhiên hiện tại gia đình khó khăn không có vàng trả, do lớn tuổi đi lại khó khăn ông đề nghị Tòa án thực hiện các thủ tục tố tụng vắng mặt ông và đề nghị xét xử vắng mặt ông tại các phiên Tòa sơ thẩm.

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 bà M, tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà M và ông A ngày 22/01/2013 (âm lịch) vô hiệu. Buộc ông Trần Bình A, bà Nguyễn Thị K trả bà M 15 chỉ vàng 24k.

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 quyền sử dụng 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: Ông Trần Bình A xin vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt 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 bà M xác định ngày 22/01/2013 âm lịch bà và ông Trần Bình A có thỏa thuận ông A cõ cho bà 09 công đất với giá cõ 35 chỉ vàng 24k, thời hạn cõ là 05 năm hai bên cõ đất có lập tờ cõ đất. Hết hạn cõ đất bà đã giao trả lại phần đất cõ cho ông A. Tại phiên hòa giải ngày 19/5/2019 các bên thỏa thuận bà Nguyễn Thị K là con dâu của ông A nhận trách nhiệm trả vàng cầm cõ cho bà và bà K đã trả cho bà 20 chỉ vàng 24k và mỗi năm trả 05 chỉ vàng 24k đến khi hết số vàng còn thiếu, tuy nhiên đến nay phía bà K, ông A chưa trả cho bà khoảng vàng cầm cõ còn thiếu theo thỏa thuận. Nay bà yêu cầu ông A, bà K trả cho bà vàng cầm cõ 15 chỉ vàng 24k.

Theo ông A, bà K thừa nhận ông A có cõ cho bà M phần đất 09 công, giá cõ 35 chỉ vàng 24k, bà K đã trả cho bà M 20 chỉ vàng 24k, còn thiếu 15 chỉ vàng 24k, bà K và ông A đồng ý trả, nhưng do hoàn cảnh khó khăn không có vàng trả.

[3] Hội đồng xét xử thấy rằng việc ông A cầm cõ đất cho bà M phần đất 09 công giá 35 chỉ vàng 24k, ông A và bà K đã trả cho bà M 20 chỉ vàng 24k 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 cõ đất. Do đó việc bà M, ông A thực hiện giao dịch cầm cõ đất là vi phạm Luật đất đai. Căn cứ vào Điều 122 Bộ luật dân sự việc cầm cõ đất giữa bà M, ông A là vô hiệu, do hợp đồng cầm cõ 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 cầm cõ bà M đã giao lại cho ông A, hiện tại không quản lý sử dụng, do đó không phải buộc bà M giao trả đất cho ông A.

Bà K là con ông A đã trả cho bà M 20 chỉ vàng 24k và thống nhất trả số vàng cầm cõ còn thiếu 15 chỉ vàng 24k. Do đó buộc ông A, bà K cùng có trách nhiệm trả cho bà M vàng cầm cõ 15 chỉ vàng 24k.

[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] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà M được nhận lại tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 2.066.000 đồng. Ông A là người cao tuổi không có đơn xin miễn án phí, do đó buộc ông A, bà K phải chịu án phí số tiền 3.787.500 đồng (giá vàng 5.050.000đồng/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 bà Lâm Ngọc M đối với ông Trần Bình A, bà Nguyễn Thị K. Tuyên bố Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Lâm Ngọc M với ông Trần Bình A ngày 22/01/2013 âm lịch vô hiệu.

Buộc ông Trần Bình A, bà Nguyễn Thị K trả cho bà Lâm Ngọc M 15 chỉ vàng 24k (*Mười lăm chỉ vàng 24 kara*).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lâm Ngọc M được nhận lại tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án 2.066.000 đồng tại biên lai thu số 0006688 ngày 08/5/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời.

Ông Trần Bình A, bà Nguyễn Thị K phải chịu 3.787.500 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 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:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- Đương sự;
- Lưu văn phòng.

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

Trần Văn Len

