TÒA ÁN N DÂN HUYỆN ĐẦM DƠI, TỈNH CÀ MAU	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 154/2024/DS-ST
Ngày 12 - 6 - 2024
V/v tranh chấp "Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất"

N DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN N DÂN HUYỆN ĐẦM DƠI, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Biện Thị Nhung
Các Hội thẩm N dân:
Ông Tạ Thanh Bự
Ông Hồ Thanh Phong

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Kim Thia là Thư ký Tòa án N dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát N dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Ngô Trà My– Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án N dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 845/2023/TLST- DS ngày 07 tháng 12 năm 2023 về tranh chấp *"Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 132/2024/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:
1. Anh Nguyễn Hoàng T, sinh năm 1973
2. Chị Trịnh Kim H, sinh năm 1979

Người đại diện theo uỷ quyền của anh Nguyễn Hoàng T và chị Trịnh Kim H là anh Trần Vũ Tân, sinh năm 1993; địa chỉ cư trú: Ấp Hưng H, xã Tân Hưng T, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Bị đơn:
1. Ông Trần Văn H1, sinh năm 1959 (vắng mặt)
2. Bà Liêu Thị N, sinh năm 1958 (vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp Hoà Đ, xã Tân Đ, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
1. Ông Châu Văn T2 (vắng mặt)
2. Anh Châu Quốc T3 (vắng mặt)
3. Chị Phan Hồng H (vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp Hoà Đ, xã Tân Đ, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn anh Nguyễn Hoàng T và chị Trịnh Kim H trình bày:* Ngày 10/9/2005 (âm lịch) ông Trần Văn H1 và bà Liêu Thị N có cố cho anh T và chị H diện tích đất 6 công tầm lớn toạ lạc tại ấp Hoà Đức, xã Tân Đức, huyện Đầm Dơi giá 75 chỉ vàng 24k, thời gian cố 3 năm. Nay đã hết thời gian cố nhưng ông H1 và bà N không trả vàng cho anh T và chị H. Nay anh T, chị H yêu cầu Toà án giải quyết tuyên bố "hợp đồng cố đất nuôi tôm" lập vào ngày 10/9/2005 âm lịch giữa anh T, chị H với ông H1, bà Ngân là vô hiệu. Buộc ông H1 và bà N phải trả cho anh T và chị H 75 chỉ vàng 24k. Phần đất cố vào ngày 05/4/2017 anh T, chị H cho ông T2, anh T3, chị H thuê cho đến nay.

** Bị đơn ông Trần Văn H1 và bà Liêu Thị N trình bày:* Ông H1 và bà N thừa nhận có cố đất cho anh T, chị H theo hợp đồng có đất nuôi tôm này 10/9/2005 âm lịch giữa hai bên là đúng. Theo hợp đồng cố đất giữa ông bà với anh T, chị H thì khi hết hạn hợp đồng vào năm 2008 ông bà không có khả năng chuộc lại đất, vẫn để đất cho phía anh T, chị H làm, khi nào ông bà có vàng sẽ chuộc lại. Ông bà chỉ cố đất còn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông H1 đứng tên ông bà vẫn giữ, không thế chấp ngân hàng nào vay tiền và không cầm cố quyền sử dụng đất cho người nào khác. Nay do điều kiện đi lại khó khăn nên xin vắng mặt.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Ông Châu Văn T2 trình bày: Gia đình ông có hợp đồng thuê đất với anh T, chị H là ba năm, đã làm được một năm còn hai năm hết hạn. Ông T2 với anh T, chị H tự thoả thoả thuận, không yêu cầu gì trong vụ án.

- Anh Châu Quốc T3 và chị Phan Hồng H: Không có ý kiến trong vụ án.

* Đại diện Viện kiểm sát N dân huyện Đầm Dơi phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự nên không có kiến nghị gì và đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ Điều 127, 128, 137 của Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 quy định về án phí lệ phí Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Hoàng T và chị Trịnh Kim H vô hiệu "hợp đồng cầm cố đất nuôi tôm" thiết lập ngày 10/9/2005 giữa anh T, chị H với ông H1, bà N, buộc ông H1, bà N phải trả lại cho anh T, chị H 7,5 lượng vàng 24k. Buộc anh T, chị H trả lại cho ông H1, bà N phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 7.047,3m^2 toạ lạc tại ấp Hoà Đức xã Tân Đức, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau. Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng đương sự phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về tố tụng:* Ông Trần Văn H1, bà Liêu Thị N, ông Châu Văn T2 có yêu cầu giải quyết vắng mặt; anh Châu Quốc T3, chị Phan Hồng H vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự.

[2] *Về nội dung tranh chấp:* Hội đồng xét xử xét thấy giao dịch cố đất giữa các bên đương sự là thực tế có xãy ra, được các bên đương sự thừa nhận thể hiện tại "Biên bản hợp đồng cố đất nuôi tôm*"* ngày 10/9/2005 âl giữa anh Nguyễn Văn T với ông Trần Văn H1, có sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn Dũng, Trịnh Minh Thoàng, Nguyễn

Thị Liên, Trần Văn Bình. Theo đó ông H1 có cố cho anh T diện tích đất 6 công, giá 75 chỉ vàng 24k, thời hạn 3 năm đến ngày 10/9/2008.Xét yêu cầu khởi kiện của anh T, chị H thấy rằng: Căn cứ vào quy định tại Điều 179 luật đất đai quy định về quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá N sử dụng đất có các quyền như: Chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, tặng cho, thế chấp, góp vốn... không quy định cá N được cầm cố quyền sử dụng đất. Do đó, giao dịch cầm cố đất giữa anh T với ông H1 không đủ điều kiện theo quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự dẫn đến bị vô hiệu theo quy định tại Điều 127 Bộ luật dân sự và hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu được giải quyết theo Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005 là không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt, quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do vậy, anh T, chị H yêu cầu toà án tuyên bố vô hiệu hợp đồng cố đất giữa các bên và buộc ông H1, bà N phải trả cho anh chị 75 chỉ vàng 24k là có cơ sở nên được chấp nhận.

Về hiện trạng diện tích đất nhận cầm cố: Theo hợp đồng cố đất giữa các đương sự nêu trên thì không thể hiện rỏ diện tích đất cầm cố cụ thể mà chỉ ghi là 6 công và các phía tiếp giáp diện tích đất. Theo thẩm định thực tế phần đất tranh chấp có diện tích 7.074,3m^2 . Anh T, chị H xác định sau khi cố đất cố đất anh chị sử dụng cho đến ngày 05/4/2017 thì cho ông T2, anh T3, chị H thuê cho đến nay. Xét thấy, theo các tài liệu anh T chị H cung cấp thì ngày 05/4/2017 đến ngày 05/4/2026 anh T, chị H cho ông T2, anh T3 thuê. Trên đất có một cống xổ thoát nước và căn nhà lá bằng cây gỗ địa pH của gia đình ông T2, anh T3, chị H. Xét thấy, các tài sản này có tài sản di dời được và có tài sản khi di dời rất khó khăn và tốn kém chi phí trong khi giá trị không lớn nên buộc ông T2, anh T3, chị H phải tháo dở, di dời căn nhà bằng cây gỗ địa pH, giao một cống xổ cho ông H1, bà N sử dụng, ông Hoả, bà N trả lại giá trị cống theo định giá cho ông T2, anh T3, chị H là phù hợp. Đối với hợp đòng thuê đất, nay anh T, chị H đồng ý thoả thuận tự giải quyết với ông T2, anh T3, chị H. Mặt khác, ông T2 anh T3, chị H cũng không có yêu cầu gì đối với hợp đồng thuê này nên không đặt ra xem xét. Trường hợp có tranh chấp các đương sự có quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

[3] *Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:* Ông H1, bà N là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định. Ông H1 và bà N phải chịu chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật. Anh T, chị H không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, điểm b, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 122, 127, 128 và 137 của Bộ luật dân sự 2005; Điều 179 của Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 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. Tuyên bố: Hợp đồng cố đất giữa anh Nguyễn Hoàng T với ông Trần Văn H1 lập ngày 10/9/2005 âm lịch là vô hiệu.

Buộc ông Trần Văn H1 và bà Liêu Thị N phải hoàn trả cho anh Nguyễn Hoàng T và chị Trịnh Kim H 75 (bảy mươi lăm) chỉ vàng 24k.

Buộc anh Nguyễn Hoàng T, chị Trịnh Kim H, ông Châu Văn T2, anh Châu Quốc T3, chị Phan Hồng H phải hoàn trả lại diện tích đất 7.074,3m^2, toạ lạc tại ấp hoà

Đức, xã Tân Đức, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau cho ông Trần Văn H1 và bà Liêu Thị N. Đất có các phía tiếp giáp: Phía Đông giáp song Lung Vàng; phía Tây giáp đất ông Hồ Văn Phèn; phía Nam giáp đất ông Trần Văn Rô; phía Bắc giáp phần đất còn lại của ông Trần Văn H1.

Buộc ông Châu Văn T2, anh Châu Quốc T3, chị Phan Hồng H phải tháo dở, di dời một căn nhà lá bằng cây gỗ địa pH ra khỏi phần đất nêu trên để hoàn trả đất cho ông Trần Văn H1 và bà Liêu Thị N.

Buộc ông Trần Văn H1 và bà Liêu Thị N phải trả lại giá trị cống xổ cho ông Châu Văn T2, anh Châu Quốc T3, chị Phan Hồng H số tiền là 10.218.960 đồng (mười triệu hai trăm mười tám nghìn chín trăm sáu mươi đồng).

Giao cho ông Trần Văn H1 và bà Liêu Thị N được quyền sử dụng một cống xổ thoát nước trên đất.

(Kèm theo là bản vẽ hiện trạng ngày 27/02/2024 của công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Tài nguyên - Môi trường Dân Phong).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Nguyễn Hoàng T và chị Trịnh Kim H không phải chịu; hoàn trả lại cho anh T và chị H 11.405.000 đồng (mười một triệu bốn trăm lẻ năm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0000391 ngày 04 tháng 12 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi.

Ông Trần Văn H1 và bà Liêu Thị N là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định.

3. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Trần Văn H1 và bà Liêu Thị N phải chịu 15.324000 đồng, ông H1 và bà Nhận có trách nhiệm nộp số tiền này tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi để hoàn trả lại cho anh Nguyễn Hoàng T và chị Trịnh Kim H.

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.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Đầm Dơi;
- Chi cục THADS huyện Đầm Dơi;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Biện Thị Nhung