

**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: 242/2022/DS-ST
Ngày 27-9-2022
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 toà: Ông Phan Thanh Hải.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Việt Thắng.

Ông Huỳnh Văn Năm.

- Thư ký phiên toà: Bà Phạm Tuyết Ngân là Thư ký Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần văn Thời tham gia phiên toà:
Bà Trần Hồng Cẩm - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 296/2022/TLST- DS ngày 16 tháng 6 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 198/2022/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Trần Văn Nh, sinh năm 1967 (có mặt).

2. Bà Lê Thị Th, sinh năm 1967 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Chí Ng (vắng mặt).

2. Bà Bùi Thị N (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp R, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Văn N (vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm K, thị trấn Sông Đốc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

2. Ngân hàng H (vắng mặt).

Địa chỉ: Số S, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của ông Trần Văn NH, bà Lê Thị TH và quá trình tố tụng tại Tòa án ông Nh và bà Th trình bày: Vào ngày 05/6/2018, ông Nguyễn Chí Ng và bà Bùi Thị N có cầm cố cho ông bà phần đất nuôi trồng thủy sản diện tích 18.240m² tại ấp R, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau với giá 60 chỉ vàng 24k, thời hạn 03 năm, có lập thành văn bản “Giấy cố đất” đôi bên ký tên và có Trưởng ấp ký xác nhận. Khi cầm cố đất đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng H, sau đó ông Nh và bà Th cho ông Ng và bà N thuê lại phần đất đã cố mỗi năm 30.000.000 đồng. Ông Nh và bà Th yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng cầm cố đất ngày 05/6/2018 với ông Nguyễn Chí Ng và bà Bùi Thị N, đồng thời yêu cầu ông Ng và bà N trả cho ông bà 60 chỉ vàng 24k.

Đối với bị đơn ông Nguyễn Chí Ng và bà Bùi Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ quan ông Lê Văn N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt và không có ý kiến phản hồi.

Ý kiến của Ngân hàng H: Ông Nguyễn Chí Ng và bà Bùi Thị N không còn dư nợ tại Ngân hàng nên Ngân hàng không có liên quan và từ chối không tham gia tố tụng đối với vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời tham gia phiên tòa: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án được thực hiện đúng pháp luật. Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng H thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định. Đối với bị đơn ông Nguyễn Chí Ng, bà Bùi Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn N chưa thực hiện đáng quyền và nghĩa vụ của mình cụ thể vắng mặt không rõ lý do. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 05/6/2018 giữa ông Trần Văn Nh và bà Lê Thị Th với ông Nguyễn Chí Ng và bà Bùi Thị N là vô hiệu, buộc ông Ng và bà N trả cho ông Nh và bà Th 60 chỉ vàng 24k.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Vụ việc theo yêu cầu của ông Trần Văn Nh và bà Lê Thị Th được Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Ông Nguyễn Chí Ng và bà Bùi Thị N, ông Lê Văn N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không rõ lý do, Ngân hàng H có

văn bản từ chối tham gia tố tụng; căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Nguyễn Chí Ng và bà Bùi Thị N, ông Lê Văn N và Ngân hàng H.

[3] Căn cứ tài liệu do nguyên đơn cung cấp thấy rằng việc cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Nh và bà Lê Thị Th với ông Nguyễn Chí Ng và bà Bùi Thị N thực tế có xảy ra. Mặc dù, hợp đồng có lập thành văn bản “Giấy cố đất” và thể hiện ý chí tự nguyện giữa các bên, tuy nhiên theo quy định tại khoản 1 Điều 167 của Luật đất đai thì người sử dụng đất không có quyền cầm cố. Như vậy, việc cầm cố quyền sử dụng đất giữa các bên đã vi phạm điều cấm của pháp luật, căn cứ Điều 117, Điều 122 và Điều 131 của Bộ luật Dân sự cần tuyên bố giấy cố đất ngày 05/6/2018 giữa ông Trần Văn Nh và bà Lê Thị Th với ông Nguyễn Chí Ng và bà Bùi Thị N là vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu là phù hợp.

Phần đất cầm cố phía ông Nh và bà Th không quản lý, sử dụng nên không buộc trách nhiệm giao nhận.

Về khoản giá trị cầm cố đất là 60 chỉ vàng 24k thể hiện tại “Giấy cố đất” ngày 05/6/2018 có xác nhận của Trưởng ấp đã được chuyển giao xong nên có căn cứ buộc ông Nguyễn Chí Ng và bà Bùi Thị N giao trả cho ông Nh và bà Th phần giá trị cầm cố đất đã nhận là 60 chỉ vàng 24k. Ngoài ra, ông Nh và bà Th không yêu cầu gì khác nên không xem xét giải quyết.

Đối với ông Lê Văn N và Ngân hàng H không có quyền lợi cần giải quyết trong vụ án nên không đặt ra xem xét.

[3] Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Chí Ng và bà Bùi Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch (án phí về tuyên bố hợp đồng vô hiệu) và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên giá trị phải thanh toán cho nguyên đơn: 60 chỉ vàng 24k (4.950.000 đồng/chỉ vàng 24k) X 5% = 14.850.000 đồng theo quy định tại Điều 147, Điều 157 và Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 của 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. Phần tạm ứng án phí ông Nh và bà Th đã nộp được nhận lại.

[4] Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 167 của Luật Đất đai và Điều 117, Điều 122, Điều 131 của Bộ luật Dân sự; Điều 147, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 của 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;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Nh và bà Lê Thị Th đối với ông Nguyễn Chí Ng và bà Bùi Thị N về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tuyên bố giấy cổ đất ngày 05/6/2018 giữa ông Trần Văn Nh và bà Lê Thị Th với ông Nguyễn Chí Ng và bà Bùi Thị Nh là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Chí Ng và bà Bùi Thị N trả cho ông Trần Văn Nh và bà Lê Thị Th 60 chỉ vàng 24k.

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch ông Nguyễn Chí Ng và bà Bùi Thị N phải chịu 300.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch ông Nguyễn Chí Ng và bà Bùi Thị N phải chịu 14.850.000 đồng.

Phần tạm ứng án phí ông Trần Văn Nh và bà Lê Thị Th đã nộp 8.100.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0004990 ngày 15/6/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, ông Trần Văn Nh và bà Lê Thị Th được nhận lại.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt thời hạn kháng cáo 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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 theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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:

- Đương sự;
- VKSND huyện Trần Văn Thời;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần văn Thời;
- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Phan Thanh Hải