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: 104/2017/DS-ST
Ngày 08-11-2017
V/v Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê đất, hợp đồng mượn tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA 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 toạ phiên toà: Ông **Võ Minh Luân**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Nguyễn Việt Thắng**.

2. Bà **Nguyễn Thị Diệp**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Dương Thị Thêu** - Thư ký Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời tham gia phiên tòa: Bà **Phạm Huỳnh Trang** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 08 tháng 11 năm 2017, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 61/2017/TLST-DS ngày 20/3/2017 về "tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê đất, hợp đồng mượn tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 436/2017/QĐST-DS ngày 23 tháng 10 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông ***Trương Bé R***, sinh năm: 1978 (có mặt).
Bà ***Nguyễn Hồng T***, sinh năm 1972 (có mặt).
Địa chỉ: ấp K, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

2. Bị đơn: Ông ***Hồ Văn Q***, sinh năm: 1981(có mặt).
Bà ***Phan Thị N***, sinh năm 1966 (có mặt).
Địa chỉ: ấp K, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông ***Lâm Văn H,*** sinh năm 1976 (vắng mặt).

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 09/3/2017 và các lời khai tại tòa nguyên đơn ông Trương Bé R trình bày:

Ngày 14/3/2012 (âm lịch) ông R, bà T có cố của bà Phan Thị N 05 công đất, với số vàng là 15 chỉ vàng 24k, thời hạn 03 năm, có làm hợp đồng cố đất. Đất tọa lạc tại ấp K, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau. Sau khi cố đất ông R cho bà N thuê lại canh tác mỗi năm 50 giạ lúa khô, hàng năm bà N trả lúa thuê đầy đủ, riêng năm 2016, 2017 bà N còn nợ 100 giạ lúa. Ngoài ra bà N còn mượn ông R 01 bao lúa (47kg) chưa trả. Hợp đồng cố đất đã hết thời hạn, nhưng bà N vẫn chưa chuộc lại đất và chưa trả 15 chỉ vàng 24k, 100 giạ lúa và 01 bao lúa mượn cho ông R.

Nay ông Trương Bé R yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng cố đất đã giao kết, yêu cầu bà Phan Thị N trả cho ông 15 chỉ vàng 24k; 100 giạ lúa thuê đất và 01 bao (47kg) lúa mượn, trả bằng tiền là 10.235.000 đồng (01 giạ lúa = 100.000 đồng).

Nguyên đơn bà Nguyễn Hồng T trình bày:

Bà thống nhất như nội dung trình bày của ông R, bà T yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc bà Phan Thị N trả cho bà T, ông R 15 chỉ vàng 24k; 100 giạ lúa thuê đất và 01 bao lúa mượn, trả bằng tiền là 10.235.000 đồng.

Tại phiên tòa nguyên đơn ông Trương Bé R, bà Nguyễn Hồng T rút yêu cầu đối với bị đơn là ông Hồ Văn Q, không yêu cầu ông Q có nghĩa vụ liên đới trả vàng và tiền cho nguyên đơn.

Bị đơn bà Phan Thị N trình bày:

Bà N thừa nhận ngày 14/3/2012 (âm lịch) bà có cố cho ông R, bà T 05 công đất, với số vàng là 15 chỉ vàng 24k, thời hạn 03 năm, có làm hợp đồng cố đất. Đất tọa lạc tại ấp K, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau. Sau khi cố đất ông R cho bà N thuê lại canh tác mỗi năm 50 giạ lúa khô, bà N trả lúa thuê đầy đủ, riêng năm 2016, 2017 bà N còn nợ 100 giạ lúa. Ngoài ra bà N còn mượn ông R 01 bao lúa (47kg) chưa trả. Nay ông Trương Bé R, bà Nguyễn Hồng T yêu cầu bà trả 15 chỉ vàng 24k; 100 giạ lúa thuê đất và 01 bao lúa mượn, trả bằng tiền là 10.235.000 đồng bà N đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn, (bà N đồng ý giá lúa 01 giạ lúa = 100.000 đồng, bà không yêu cầu định giá lúa).

Bị đơn ông Hồ Văn Q trình bày:

Ông thừa nhận giữa bà N với ông R có hợp đồng cầm cố đất với nhau, nhưng việc cố đất là do bà Nhàn cố, không liên quan đến ông Q. Bà N chưa chuộc lại đất, bà N còn nợ ông R, bà T 15 chỉ vàng 24k; 100 giạ lúa thuê đất và 01 bao lúa mượn, đồng ý bà N trả bằng tiền là 10.235.000 đồng. Hiện nay phần đất bà N đã cố cho ông R, bà N đã giao lại cho ông Q canh tác, ông Q đang hùn làm với ông Lâm Văn H.

Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 10 tháng 10 năm 2017 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lâm Văn H trình bày:

Năm 2016 ông H có thuê của bà N 10 công đất để canh tác, sau khi thuê đất thì ông mới biết phần đất ông thuê trong đó có 05 công đất bà N đã cố cho ông R với số vàng là 15 chỉ vàng 24k. Ông R còn nợ tiền hụi bà N nên xảy ra tranh chấp. Việc ông thuê đất của bà N ông không có yêu cầu gì, ông H yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự: Vụ án từ khi thụ lý đến xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng đều tuân thủ đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định. Tuy nhiên khi thụ lý vụ án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp chưa đầy đủ, đề nghị xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp đúng theo quy định của pháp luật. Về nội dung đề nghị tuyên bố vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 14/3/2012 (âm lịch) giữa ông Trương Bé R với bà Phan Thị N. Bà N có trách nhiệm trả lại cho ông ông R, bà T 15 chỉ vàng 24k và số tiền 10.235.000 đồng.

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 xét thấy.

[1] Xét về thẩm quyền: Bị đơn có nơi cư trú tại huyện T, phần đất cầm cố tọa lạc tại huyện T, nên Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời thụ lý giải quyết vụ án là phù hợp với quy định tại Điều 26, Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét về tố tụng: Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 10 tháng 10 năm 2017 ông Lâm Văn H xin vắng mặt. Căn cứ vào Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Toà án tiến hành xét xử vắng mặt ông H là phù hợp với quy định.

[3] Xét về quan hệ pháp luật có tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn về việc năm 2012 bị đơn bà Phan Thị N cố cho nguyên đơn 05 công đất, với số vàng là 15 chỉ vàng 24k. Nguyên đơn cho bị đơn thuê lại canh tác mỗi năm trả 100 giạ lúa khô; nguyên đơn có cho bị đơn mượn 01 bao lúa (47kg) đến nay bị đơn chưa chuộc lại đất, chưa trả vàng và lúa cho nguyên đơn. Xét đây là quan hệ "Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê đất, hợp đồng mượn tài sản".

[4] Xét về nội dung tranh chấp: Năm 2012 bị đơn cố cho nguyên đơn 05 công đất với số vàng là 15 chỉ vàng 24k, thời hạn cố 03 năm, có làm hợp đồng cố đất. Đất tọa lạc tại ấp K, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau. Sau khi cố đất nguyên đơn cho bị đơn là bà N thuê lại canh tác mỗi năm 50 giạ lúa khô, hàng năm bà N trả lúa đầy đủ, riêng năm 2016, 2017 bà N còn nợ 100 giạ lúa và 01 bao lúa mượn (47kg) tính bằng tiền là 10.235.000 đồng. Hiện nay bà N chưa chuộc lại đất, chưa trả cho nguyên đơn 15 chỉ vàng 24k. Nguyên đơn yêu cầu bà Phan Thị N trả 15 chỉ vàng 24k và 10.235.000 đồng. Tại phiên tòa bà N đồng ý trả cho nguyên đơn 15 chỉ vàng 24k; 100 giạ lúa thuê đất và 01 bao lúa mượn, trả bằng tiền là 10.235.000 đồng, bà không yêu cầu định giá lúa.

[5] Hội đồng xét xử xét thấy, giữa nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất là vào ngày 14/3/2012 (âm lịch) các bên có giao kết hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất với nhau, có lập thành văn bản và thống nhất với nhau về thời gian cố đất, vị trí phần đất cố, số vàng cố đất. Như vậy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là thực tế có diễn ra. Tuy nhiên Hội đồng xét xử xét thấy, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn lập ngày 14/3/2012 (âm lịch) là tự nguyện các bên điều thừa nhận, nhưng xét thấy đất đai không thuộc đối tượng cầm

cố. Căn cứ Điều 122, Điều 127 của Bộ luật dân sự năm 2005 hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn bà Phan Thị N là vô hiệu. Do giao dịch vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập. Căn cứ vào Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005, xử lý hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu là các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Nên cần buộc bị đơn bà Phan Thị N có trách nhiệm giao trả lại cho nguyên đơn ông R, bà T 15 chỉ vàng 24k. Phần đất bà N cầm cố cho ông R, đã cho bà N thuê lại nên ông R không phải trả 05 công đất cho bà N.

[6] Xét đối với yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn bà N trả 100 giạ lúa thuê đất và 01 bao lúa mượn nhưng trả bằng tiền là 10.235.000 đồng. Xét thấy tại phiên tòa bị đơn bà N thừa nhận còn nợ 100 giạ lúa thuê đất và 01 bao lúa mượn, bà N đồng ý giá lúa 01 giạ lúa là 100.000 đồng, bà không yêu cầu định giá lúa. Xét thấy giá lúa các đương sự thỏa thuận là phù hợp nên cần buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 10.235.000 đồng là đúng theo quy định pháp luật.

[7] Xét đối với rút yêu cầu của nguyên đơn ông Trương Bé R, bà Nguyễn Hồng T rút yêu cầu đối với bị đơn là ông Hồ Văn Q, không yêu cầu ông Q có nghĩa vụ liên đới trả vàng và tiền cho nguyên đơn. Xét thấy việc nguyên đơn rút yêu cầu đối với bị đơn ông Q là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật. Căn cứ Điều 217, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ đối với yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu ông Q có nghĩa vụ liên đới trả vàng và tiền.

[8] Xét đối với việc thuê đất giữa bà N với ông H, đương sự không yêu cầu nên không xem xét.

[9] Xét về án phí: Căn cứ pháp lệnh số 10/2009/PL- UBTVQH ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Các đương sự phải chịu án phí theo quy định.

Xét về thủ tục tố tụng: Trong giai đoạn tuyên án, bà T xin vắng mặt khi Hội đồng xét xử tuyên án, do có công việc ở Trường học. Xét thấy bà T vắng mặt khi tuyên án là có lý do chính đáng. Căn cứ Điều 267 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tuyên án vắng mặt đối với bà T là phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 228, Điều 217, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 127, Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005; Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/2/2009 của Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Toà án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Trương Bé R, bà Nguyễn Hồng T.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 14/3/2012 (âm lịch) giữa ông Trương Bé R với bà Phan Thị N.

Buộc bà Phan Thị N trả cho ông Trương Bé R, bà Nguyễn Hồng T số vàng 15 chỉ vàng 24k và số tiền 10.235.000 đồng.

Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu ông Q có trách nhiệm liên đới trả vàng và tiền cho nguyên đơn.

Về án phí: Bà N phải chịu án phí dân sự có giá ngạch 3.166.750 đồng.

Nguyên đơn không phải chịu án phí, nguyên đơn được nhận lại tiền dự nộp tạm ứng án phí 1.130.000 đồng theo biên lai thu số 0006739 ngày 14 tháng 3 năm 2017 tại Chi Cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

(Căn cứ để tính án phí có giá ngạch, giá vàng vào ngày 08/11/2017 là 3.540.000 đồng/chỉ).

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn bà Phan Thị N không thi hành xong khoản tiền trên, thì phải chịu khoản tiền lãi chậm trả tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự.

Nguyên đơn ông R, bị đơn bà N, ông Q có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Nguyên đơn bà T, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông H có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai.

"Trường hợp bản án được thi hành theo quy đinh 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, 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 TVT; - Chi cục THA TVT; - Đương sự; - Lưu.	**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM** **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA** (Đã ký) **Võ Minh Luân**