

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
HUYỆN TRẦN VĂN THỜI Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
TỈNH CÀ MAU

Bản án số: 72/2023/DS-ST
Ngày 15 tháng 3 năm 2023
V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố 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 tòa: Ông Huỳnh Văn Đoan

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Huỳnh Văn Năm

Bà Nguyễn Kim Lên

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Cẩm Hương – Là Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời tham gia phiên tòa: Bà Phạm Huỳnh Trang - Kiểm sát viên (có mặt).

Ngày 15 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 424/2021/TLST-DS ngày 20 tháng 12 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 24/2023/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn L, sinh năm: 1952 (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Lý Hoàng G, sinh năm 1979 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp Kinh Hội, xã Khánh Bình, huyện Trần Văn Thời, Cà Mau.

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

1. Bà Cao Hồng Phướng, sinh năm 1977 (vợ ông G, có mặt).

2. Bà Mai Hồng Thoại, sinh năm 1954 (vợ ông L, đã chết)

- *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Thoại:*

+ Bà Nguyễn Hồng Tươi, sinh năm 1976 (vắng mặt).

+ Anh Nguyễn Minh Luân, sinh năm 1983 (có mặt).

+ Chị Nguyễn Phương Thảo, sinh năm 1992 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp Kinh Hội, xã Khánh Bình, huyện Trần Văn Thời, Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện cùng các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Văn L trình bày:* Ngày 05/01/2014 ả ông và vợ ông là bà Mai Hồng Thoại có nhận cầm cố của vợ chồng ông Lý Hoàng G và bà Cao Hồng

Phường một phần đất ruộng có diện tích 04 công tầm lớn, giá cầm cố là 25 chỉ vàng 24K, đất tọa lạc tại ấp Kinh Hội, xã Khánh Bình, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau. Hai bên thỏa thuận vợ chồng bà Phường thuê lại phần đất giá thuê 8.000.000đ/năm, quá trình thuê đất thì đã trả tiền thuê đến năm 2020. Vào tháng 02/2020, ông G tự ý cuốc đất làm hầm nuôi cá công nghiệp nên vợ chồng ông không đồng ý, ngày 18/01/2021 hai bên làm lại hợp đồng thế chấp nền nhà ngang 09m dài 47m, phần đất cùng địa chỉ với phần đất cầm cố trước đây, thỏa thuận 10 tháng sau chuộc lại đất. Ngày 11/7/2021 vợ ông chết, ông có kêu vợ chồng ông G trả tiền thuê đất với số tiền 6.600.000 đồng và lấy lại số vàng thuê nhưng vợ chồng ông G không chịu trả mà còn nói là đã đóng hui góp cho vợ ông với số vàng 02 lượng vàng 24K nhưng sự việc trên hoàn toàn không có, ông hoàn toàn không hay biết và cũng không có gì chứng minh. Nay ông L yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố đất mà vợ chồng ông đã ký với vợ chồng bà Phường vào ngày 05/01/2014 âl và hợp đồng cố nền nhà ngày 15/01/2021 dl là vô hiệu, đồng thời yêu cầu ông G, bà Phường trả lại 25 chỉ vàng 24K, tiền thuê đất là 16.000.000 đồng, ngoài ra ông không yêu cầu gì khác.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Cao Hồng Phường trình bày: Bà thừa nhận vợ chồng bà có cầm cố cho vợ chồng ông L, bà Thoại lúc đầu là phần đất ruộng có diện tích 04 công và sau đó là cố nền nhà diện tích ngang 09m dài 47m, giá cầm cố là 25 chỉ vàng 24K, đất tọa lạc tại ấp Kinh Hội, xã Khánh Bình, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau như ông L trình bày, hàng năm vợ chồng bà có trả tiền thuê đất đến năm 2020 thì ngưng. Từ khi có đất đến nay vợ chồng bà vẫn trực tiếp quản lý, canh tác trên phần đất không có giao đất cho ông L. Trong quá trình có đất thì bà có tham gia chơi hui cho bà Thoại do bà Nguyễn Bé Lăm làm chủ hui để trừ vào số vàng cố đất, hàng tháng bà đưa tiền cho bà Thoại để đóng hui cho bà Lăm. Việc thỏa thuận này giữa bà với bà Thoại không có làm giấy tờ, hàng tháng bà đưa tiền cho bà Thoại đóng hui cũng không có làm biên nhận, bà đã góp tiền cho bà Thoại đóng hui được khoảng 104.000.000 đồng (02 lượng vàng 24K). Nay bà chỉ đồng ý trả cho ông L 05 chỉ vàng 24K và xin số tiền thuê đất.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Minh Luân trình bày: Thống nhất với lời trình bày của ông L, không bổ sung ý kiến gì thêm.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn ông L yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố đất mà vợ chồng ông đã ký với vợ chồng bà Phường vào ngày 05/01/2014 âl và hợp đồng cố nền nhà ngày 15/01/2021 dl là vô hiệu, đồng thời yêu cầu ông G, bà Phường trả lại 25 chỉ vàng 24K, tiền thuê đất là 16.000.000 đồng, ngoài ra ông không yêu cầu gì khác. Bà Phường vẫn giữ ý kiến đồng ý tuyên bố hợp đồng cầm cố đất mà vợ chồng ông đã ký với vợ chồng bà Phường vào ngày 05/01/2014 âl và hợp đồng cố nền nhà ngày 15/01/2021 dl là vô hiệu, yêu cầu đối trừ số tiền bà đã đóng hui cho bà Thoại là 104.000.000 đồng (tương đương 02 lượng vàng 24K), đồng ý trả cho ông L 05 chỉ vàng 24K.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời phát biểu quan điểm về tuân theo pháp luật của Thẩm phán Chủ tọa, Thư ký phiên tòa từ khi thụ lý, đến khi đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; nguyên đơn chấp hành đầy đủ, bị đơn chưa chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Lý Hoàng G có nơi cư trú tại ấp Kinh Hội, xã Khánh Bình, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau. Nội dung tranh chấp là Hợp đồng cầm cố đất nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau theo khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về sự có mặt của các đương sự tại phiên tòa: Bị đơn ông Lý Hoàng G, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Hồng Tươi, chị Nguyễn Phương Thảo đã được triệu tập đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Áp dụng 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 các đương sự.

[3] Về nội dung tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố đất mà nguyên đơn đã ký với bị đơn vào ngày 05/01/2014 âl và hợp đồng cổ nền nhà ngày 15/01/2021 dl là vô hiệu, đồng thời yêu cầu ông G, bà Phương trả lại 25 chỉ vàng 24K, tiền thuê đất là 16.000.000 đồng được xác định tranh chấp hợp đồng cầm cố đất (*Phần đất cầm cố được thể hiện tại bản vẽ hiện trạng ngày 04/7/2022 của Công ty TNHH MTV Tài nguyên môi trường Dâng Phong*).

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ý kiến của bị đơn: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố đất vô hiệu và quá trình giải quyết vụ án, bà Phương thừa nhận đối với hai hợp đồng cổ đất ngày 05/01/2014 âl và ngày 15/01/2021 dl và đồng ý tuyên bố hợp đồng cầm cố đất vô hiệu theo yêu cầu của ông L. Xét việc ông L yêu cầu và bà Phương thống nhất nên đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Vấn đề tranh chấp là số vàng cổ đất, nguyên đơn yêu cầu ông G, bà Phương trả 25 chỉ vàng 24K, bà Phương thì cho rằng đã trả được số tiền 104.000.000 đồng (02 lượng vàng 24K) bằng cách đưa tiền cho bà Thoại chơi hụi và chỉ còn nợ lại 05 chỉ vàng 24K. Xét lời trình bày của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng: Bà Cao Hồng Phương cho rằng đã trả được 02 lượng vàng 24K bằng cách đưa tiền cho bà Thoại chơi hụi và chỉ còn nợ lại 05 chỉ vàng 24K và cung cấp cho Tòa án các xác nhận của anh Nguyễn Minh Tý, anh Lý Việt Khái, Tòa án có xác minh đối với bà Nguyễn Bé Lăm, bà Lê Xuân Đào, anh Lý Việt Khái. Tuy nhiên nội dung của các xác nhận cũng như biên bản xác minh không thể hiện ý

kiến của những người được xác minh việc bà Phương có đưa tiền cho bà Thoại để tham gia chơi hụi của bà Nguyễn Bé Lăm để trừ vào số vàng cổ đất và không thể hiện được vấn đề thỏa thuận giữa bà Phương với bà Thoại cũng như không chứng minh được số tiền bà Phương đã đưa cho bà Thoại đóng hụi là bao nhiêu, ngoài các xác nhận trên thì bà Phương cũng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho ý kiến của mình.

[5] Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có tiến hành triệu tập hợp lệ bị đơn ông Lý Hoàng G để tiến hành hòa giải, xét xử nhưng không có mặt cũng như không cung cấp bất cứ tài liệu, chứng cứ nào cho Tòa án để thể hiện sự phản đối trước yêu cầu của nguyên đơn, điều đó thể hiện về mặt ý thức không phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận đối với số vàng cầm cổ đất phải trả.

[6] Xét hợp đồng cầm cổ đất giữa vợ chồng ông L với vợ chồng bà Phương và việc thuê đất là thực tế có xảy ra, theo đó vào ngày 05/01/2014 al nguyên đơn và bị đơn có làm tờ giao kèo cổ đất, diện tích 04 công và ngày 15/01/2021 dl làm hợp đồng cổ nền nhà với giá 25 chỉ vàng 24K. Tuy nhiên, từ khi giao dịch cầm cổ đến nay thì ông L, bà Thoại không có nhận đất mà để lại cho ông G, bà Phương thuê (mướn) với giá 8.000.000 đồng/năm. Do ông G, bà Phương không thực hiện đúng hợp đồng nên ông L yêu cầu Tòa án tuyên bố các hợp đồng cầm cổ đất là vô hiệu, đồng thời yêu cầu vợ chồng ông G, bà Phương có trách nhiệm trả lại 25 chỉ vàng 24K, tiền thuê đất 16.000.000 đồng. Do đất đai không thuộc đối tượng cầm cổ tài sản nên việc cầm cổ đất giữa các đương sự không được pháp luật công nhận theo quy định tại Điều 166, 167 và Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng cầm cổ đất giữa các đương sự không tuân thủ Điều 117 và Điều 122 Bộ luật dân sự nên các hợp đồng cầm cổ đất trên là vô hiệu. Hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì các bên phải giao trả lại cho nhau những gì đã nhận. Ông G, bà Phương đã nhận vàng nên phải có nghĩa vụ trả lại cho ông L 25 chỉ vàng 24K (vàng 24k tại thời điểm xét xử có giá trên thị trường 5.310.000đồng/chỉ). Đối với yêu cầu trả tiền thuê đất số tiền 16.000.000 đồng, Hội đồng xét xử thấy rằng: Do đất đai không thuộc đối tượng cầm cổ nên hợp đồng cầm cổ đất là vô hiệu, hợp đồng cầm cổ đất vô hiệu nên hợp đồng thuê đất cũng bị vô hiệu, các bên trao trả cho nhau những gì đã nhận, không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các đương sự nên yêu cầu của ông L về tiền thuê đất số tiền 16.000.000 đồng là không được chấp nhận. Đối với số tiền thuê đất mà vợ chồng bà Phương đã trả cho vợ chồng ông L, do các đương sự không đặt ra yêu cầu gì đối với số tiền trên nên Hội đồng xét xử không xem xét. Đối với phần đất, từ khi có đất đến nay vợ chồng ông L không có quản lý, sử dụng nên không buộc trách nhiệm ông L về việc trả đất.

[7] Tại phiên tòa, bà Phương đặt ra yêu cầu đối trừ số tiền 104.000.000 đồng (02 lượng vàng 24K) bà đã đưa cho bà Thoại chơi hụi. Quá trình giải quyết vụ án bà Phương không có yêu cầu độc lập và hiện cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[8] Do khi làm hợp đồng cầm cổ, ông L giữ bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 20/4/2004 đứng tên hộ ông Lý Hoàng G, diện tích 5.442m²,

ông L thừa nhận có giữ và bà Phương yêu cầu ông L trả lại là có căn cứ nên được chấp nhận. Đối với phần đất, từ khi có đất đến nay ông L không quản lý, sử dụng nên không buộc trách nhiệm ông L về việc trả đất.

[9] Từ những phân tích trên, xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố đất mà nguyên đơn đã ký với bị đơn vào ngày 05/01/2014 là vô hiệu và hợp đồng cổ nền nhà ngày 15/01/2021 là vô hiệu đồng thời yêu cầu vợ chồng ông G, bà Phương trả lại 25 chỉ vàng 24K là có căn cứ nên được chấp nhận.

[10] Xét lời đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên được chấp nhận.

[11] Đối với chi phí tố tụng: Số tiền 11.476.000 đồng (chi phí bản vẽ số tiền 10.926.000 đồng, chi phí thẩm định 400.000 đồng, chi phí trích lục hồ sơ 150.000 đồng). Do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về tuyên bố hợp đồng cầm cố đất là vô hiệu nên bị đơn có nghĩa vụ phải chịu chi phí này theo quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự. Chi phí trên nguyên đơn đã thanh toán xong nên bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền 11.476.000 đồng.

[12] Về án phí: Ông Lý Hoàng G và bà Cao Hồng Phương phải chịu số tiền $(5.310.000\text{đ}/\text{chỉ X } 25 \text{ chỉ X } 5\%) = 6.637.500 \text{ đồng}$ (chưa nộp). Ông Nguyễn Văn L không phải chịu án phí (người cao tuổi), đã được miễn dự nộp nên không hoàn lại là phù hợp theo quy định tại Điều 27 Nghị quyết 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, Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 244, Điều 266, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 122, Điều 123 và Điều 131 của Bộ luật dân sự; Điều 166, Điều 167 và Điều 188 Luật đất đai năm 2013; 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Tuyên bố hợp đồng cầm cố đất (Tờ giao kèo cổ đất) ngày 05/01/2014 là vô hiệu giữa ông Lý Hoàng G, bà Cao Hồng Phương với ông Nguyễn Văn L, bà Mã Hồng Thoại và hợp đồng cầm cố đất (Hợp đồng cổ nền nhà) ngày 15/01/2021 là vô hiệu giữa ông Lý Hoàng G với bà Mã Hồng Thoại là vô hiệu.

Buộc ông Lý Hoàng G, bà Cao Hồng Phương có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn L 25 chỉ vàng 24K (hai mươi lăm chỉ vàng hai mươi bốn ka ra).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông về việc Nguyễn Văn L yêu cầu ông Lý Hoàng G, bà Cao Hồng Phương trả tiền thuê đất, số tiền 16.000.000 đồng (mười sáu triệu đồng).

Buộc ông Nguyễn Văn L trả lại cho vợ chồng ông G, bà Phương bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 20/4/2004 đứng tên hộ ông Lý Hoàng G, diện tích 5.442m².

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Lý Hoàng G, bà Cao Hồng Phương có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn L số tiền 11.476.000 đồng (mười một triệu bốn trăm bảy mươi sáu nghìn đồng).

Kể từ ngày ông L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông G, bà Phương không thi hành xong khoản tiền trên, ông G, bà Phương còn phải chịu thêm khoản tiền lãi phát sinh theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

3. Về án phí: Ông Lý Hoàng G, bà Cao Hồng Phương phải chịu số tiền 6.637.500 đồng (chưa nộp). Ông Nguyễn Văn L không phải chịu án phí (người cao tuổi), đã được miễn dự nộp nên không hoàn lại.

4. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự 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.

Trường hợp quyết định được thi hành theo qui 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 qui 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 qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Văn Đoan