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

Bản án số: 425/2023/DS-ST
Ngày: 21 – 11 – 2023
"V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN T, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hứa Minh Hải

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Văn Công Trọn

2. Ông Huỳnh Văn Năm

- Thư ký phiên tòa: Ông Trương Minh Chiến, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Trần Hồng Cẩm – Kiểm sát viên (có mặt).

Trong ngày 20, 21 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Cà Mau, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 317/2023/TLST-DS ngày 25 tháng 4 năm 2023, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 480/2023/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 10 năm 2023, về việc "Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại" giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Võ Văn O, sinh năm: 1946.

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

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Quốc S, sinh năm: 1974 (có mặt).

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

- *Bị đơn:* Bà Lê Thị M, sinh năm: 1955 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp C.M, xã K.H1, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Ông Lê Tấn Ngh (Lê Hoàng Ngh), sinh năm: 1959 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp C.M, xã K.H1, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Ông Lê Văn V (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp C.M, xã K.H1, huyện T, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa , nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ngày 18/3/2007 âm lịch, ông Võ Văn O có nhận cố phần đất nông nghiệp của bà Nguyễn Kim L và ông Lê Trung H ngụ ấp C.M, xã K.H1, huyện T với diện tích 04 công lớn, giá 15 chỉ vàng 24K; việc cố đất có làm tờ giao kèo hợp đồng cho cố đất, có bà L, ông H con bà L ký tên, có sự chứng kiến của chính quyền địa phương; thời hạn cố 02 năm, nếu đến hạn không chuộc lại đất thì ông O tiếp tục canh tác đến khi nào bên cố chuộc lại đất thì thôi.

Sau khi cố đất, ông O trực tiếp nhận đất và sản xuất. Năm 2011 ông H chết; năm 2014 bà L chết. Ông O tiếp tục canh tác đến năm 2017 thì bà M, ông Ngh, ông V ngang nhiên lấy đất lại canh tác mà không ai trả vàng cố đất cho ông O.

Từ nội dung trên , ông O yêu cầu Toà án buộc bà Lê Thị M, ông Lê Tấn Ngh, ông Lê Văn V trả cho ông 15 chỉ vàng 24K.

* Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Lê Thị M, ông Lê Tấn Ngh, ông Lê Văn V đều vắng mặt không rõ lý do.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và nguyên đơn thực hiện đúng trình tự, thủ tục do Bộ luật tố tụng dân sự quy định; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 18/3/2007 âm lịch giữa ông Võ Văn O với bà Nguyễn Kim L vô hiệu. Buộc bà Lê Thị M trả cho ông O 15 chỉ vàng 24K. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn O về việc buộc ông Lê Tấn Ngh và ông Lê Văn V có nghĩa vụ trả lại vàng cố đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đối tượng các bên tranh chấp là hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại được quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét thấy việc vắng mặt của bà Lê Thị M, ông Lê Tấn Ngh, ông Lê Văn V, Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt bà M, ông Ngh, ông V theo luật định.

[2] Về nội dung: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện việc ông Võ Văn O có nhận cầm cố của bà Nguyễn Kim L một phần đất nông nghiệp diện tích 04 công tầm 3m toạ lạc tại ấp C.M, xã K.H1, huyện T, tỉnh Cà Mau với giá 15 chỉ vàng 24K là thực tế có xảy ra. Khi cầm cố đất các bên có thiết lập hợp đồng giao kèo cố đất, có chính quyền sở tại chứng kiến, đồng thời sự việc cũng được thể hiện trong nhiều bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án. Thực tế, ông O đã giao đủ vàng và nhận đất canh tác từ năm 2007 đến năm 2017 thì bà M, ông Ngh, ông V lấy đất lại sản xuất nhưng không thanh toán vàng cố đất cho ông O. Hiện bà L đã chết nên ông O yêu cầu những người lấy lại phần đất của ông nhận cầm cố gồm bà M, ông Ngh, ông V phải trả lại vàng cố đất cho ông. Vì vậy, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự là "Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại".

[3] Xét hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 18/3/2007 âm lịch được giao kết giữa ông Võ Văn O với bà Nguyễn Kim L được thực hiện trên tinh thần thoả thuận và tự nguyện. Tuy nhiên, việc thoả thuận cầm cố quyền sử dụng đất nêu trên giữa các bên là vi phạm điều cấm của pháp luật dân sự và pháp luật về đất đai. Bởi lẽ, đất đai là tài sản cố định, thuộc loại bất động sản, việc thực hiện quyền và nghĩa vụ về đất đai phải bảo đảm tuân thủ các quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan cũng như việc đăng ký với cơ quan có thẩm quyền. Mặt khác, đất đai không phải là đối tượng của hợp đồng cầm cố tài sản. Do vậy, việc cầm cố quyền sử dụng đất này là vô hiệu kể từ thời điểm giao kết hợp đồng nên các bên phải hoàn trả cho cho nhau những gì đã nhận.

[4] Xét yêu cầu của ông O về việc buộc bà Lê Thị M, ông Lê Tấn Ngh (Lê Hoàng Ngh), ông Lê Văn V trả lại cho ông 15 chỉ vàng 24K, Hội đồng xét xử thấy rằng: Giao dịch cầm cố đất giữa ông O với bà M vô hiệu kể từ thời điểm giao kết hợp đồng nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập, vì vậy các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Thực tế bà L đã nhận của ông O 15 chỉ vàng 24K và giao đất cho ông O canh tác nên bà L phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông O số vàng này; ông O có trách nhiệm giao trả đất lại cho bà L. Tuy nhiên, bà L đã chết, đất ông O canh tác do bà M, ông Ngh, ông V lấy lại nên những người hưởng thừa kế tài sản của bà L có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do người chết để lại, trừ trường hợp có thỏa thuận khác theo quy định tại Điều 615 của Bộ luật dân sự. Căn cứ hồ sơ chỉnh lý biến động đất đai thì trong trường hợp này bà Lê Thị M được hưởng thừa kế toàn bộ phần di sản của cha mẹ bà để lại nên bà phải thực hiện nghĩa vụ tài sản do mẹ bà để lại. Vì vậy, buộc bà Lê Thị M phải có nghĩa vụ trả cho ông Võ Văn O 15 chỉ vàng 24K mà không đề cập nghĩa vụ của các thừa kế khác của bà Liên là hoàn toàn phù hợp. Sau này, nếu có phát sinh tranh chấp giữa bà M với các đồng thừa kế khác của bà M về nghĩa vụ hoàn trả vàng cho ông O thì bà có thể khởi kiện yêu cầu trong vụ án khác. Do đó, Tòa án không đưa hàng thừa kế của bà L vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng là có cơ sở.

[5] Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 400.000đ buộc bà Lê Thị M phải chịu theo quy định tại Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Số tiền này ông Võ Văn O đã thanh toán xong cho cá nhân có thẩm quyền thực hiện nhiệm vụ nên buộc bà M phải hoàn trả lại cho ông O theo quy định tại Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự là phù hợp.

[6] Như phân tích và đánh giá nêu trên, xét thấy việc đề nghị của đại diện Viện kiểm sát có cơ sở chấp nhận.

[8] Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật. Bà M là người cao tuổi, thuộc đối tượng được xét miễn án phí theo quy định. Tuy nhiên, bà M không đến tham gia phiên tòa và không có đơn xin miễn án phí nên buộc bà phải chịu án phí theo quy định. Tại thời điểm xét xử, giá vàng của Hội Kim Hoàn tỉnh Cà Mau công bố giá mua vào đối với vàng 24K (999) là 5.800.000đ/chỉ (15 chỉ x 5.800.000đ x 5% = 4.350.000đ). Ông O được xét miễn nộp tạm ứng án phí nên không phải hoàn lại.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 157, 158, điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 12, Điều 167 của Luật đất đai;

- Căn cứ Điều 122, Điều 123, Điều 615 của Bộ luật dân sự;

- Căn cứ 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn O – Tuyên xử: Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 18/3/2007 âm lịch được giao kết giữa ông Võ Văn O với bà Nguyễn Kim L là vô hiệu.

2. Buộc bà Lê Thị M có nghĩa vụ trả cho ông Võ Văn O 15 (mười lăm) chỉ vàng 24K.

3. Buộc bà Lê Thị M phải hoàn trả cho ông Võ Văn O chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 400.000đ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn O về việc buộc ông Lê Tấn Ngh (Lê Hoàng Ngh) và ông Lê Văn V có nghĩa vụ trả lại vàng cầm cố quyền sử dụng đất cho ông.

5. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Buộc bà M phải chịu 4.350.000đ khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ông O không phải chịu án phí, ông thuộc đối tượng người cao tuổi, được xét miễn nộp tạm ứng án phí nên không đặt ra việc hoàn trả.

Trường hợp bản án 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 thoả 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.

Ông Võ Văn O có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bà Lê Thị M, ông Lê Tấn Ngh, ông Lê Văn V có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND huyện T;
- CCTHADS huyện T;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- Lưu: Hồ sơ, Văn phòng.

Hứa Minh Hải