

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN U
TỈNH CÀ MAU**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 150/2024/DS-ST

Ngày 11-9-2024

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 U, TỈNH C

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Việt Hằng.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Châu Hoàng Huy;

Ông Trịnh Thanh Trần.

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Như Ý, Thư ký Tòa án nhân dân huyện U, tỉnh C.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện U tham gia phiên tòa: Bà Phạm Tuyết Trân - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện U, tỉnh C xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 210/2024/TLST-DS ngày 12 tháng 7 năm 2024 về tranh chấp “Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 185/2024/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Ngô Văn Ú, sinh năm: 1973 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp V, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: 1. Ông Nguyễn Minh T, sinh năm: 1957 (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm: 1963 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 12 tháng 7 năm 2024, các lời trình bày trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Ngô Văn Ú trình bày: Ông có nhận cố đất với bà C và ông T bằng 20 chỉ vàng 24K vào ngày 09/5/2010 cùng với bà Ngô Thị Đ phân đất diện tích 12 công, đất tại ấp A xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau; Thời gian thỏa thuận cố là 03 năm và cho bà C và ông T thuê lại với giá 100

giạ/năm. Năm 2019 bà C và ông T có trả được 10 chỉ vàng 24K cho bà Đ, đến năm 2022 trả 05 chỉ vàng cho ông, còn thiếu lại ông 05 chỉ vàng 24K.

Số lúa thuê thì ông T và bà C đã trả đến tháng 5/2014, sau đó thì không trả tiếp. Ông có yêu cầu bà C và ông T trả lại cho ông số vàng và lúa thuê đất nhưng ông T và bà C không trả. Tiền thuê đất tính từ tháng 5/2014 đến tháng 5/2021 là 08 năm x 50 giạ/năm = 400 giạ lúa, từ năm 2022 đến năm 2024 mỗi năm là 25 giạ x 02 năm = 50 giạ, do đã trả 05 chỉ vàng 24K, số lúa cho mượn đất tổng cộng là 450 giạ lúa.

Sau khi hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã K thì không thỏa thuận được nên ông yêu cầu Tòa án giải quyết: Yêu cầu Tòa tuyên bố hủy hợp đồng cầm cố đất (Tờ giao kèo cầm cố đất) mà ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị C đã ký với ông và bà Ngô Thị Đ vào ngày 09 tháng 05 năm 2010; Yêu cầu buộc ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị C phải có trách nhiệm trả cho ông số vàng là 05 chỉ vàng 24k và 450 giạ lúa tài nguyên (mỗi giạ lúa tài nguyên tính theo giá thị trường là 220.000đồng/giạ) tính thành tiền là 99.000.000 đồng. Tại phiên tòa, ông Ú thống nhất với giá lúa do ông T, bà C nêu là 9.000 đồng/kg tại thời điểm xét xử, tương đương 1 giạ là 180.000 đồng.

- Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Minh T cùng trình bày: Ông bà thừa nhận có cố đất cho ông Ú và bà Đ phần đất của ông bà tại xã K, huyện U; Năm 2019 đã trả được 10 chỉ vàng cho bà Đ; Năm 2022 trả cho ông Ú 05 chỉ vàng 24K, còn thiếu lại 05 chỉ vàng 24K. Đối với số vàng còn thiếu ông, bà đồng ý trả cho ông Ú. Về số lúa thuê thì tại Ủy ban nhân dân xã K có thỏa thuận là trả bằng 100 giạ lúa nên ông bà đồng ý trả cho ông Ú lúa thuê là 100 giạ. Về trả vàng thì cho thời hạn để trả vì hiện hoàn cảnh kinh tế gặp nhiều khó khăn. Về giá lúa ông bà thống nhất giá lúa tại thời điểm xét xử có giá là 9.000 đồng/kg, tương đương 180.000 giạ.

- Phát biểu của Kiểm sát viên: Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án. Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; việc tuân theo pháp luật tố tụng của những tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013; Các Điều 116, 117, 123, 131, 688 Bộ luật dân sự 2015. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn Ú, tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất thể hiện qua tờ giao kèo cố đất ngày 09/5/2010 bị vô hiệu, chấp nhận yêu cầu của ông Ú, buộc ông T, bà C trả cho ông Ú 05 chỉ vàng 24K, không chấp nhận yêu cầu của ông Ú về việc yêu cầu ông T, bà C trả 450 giạ lúa thuê đất. Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành về lệ phí, án phí của Tòa án. Đương sự phải chịu theo quy định của pháp

luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tranh chấp theo yêu cầu của ông Ngô Văn Ú đối với ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị C được xác định là tranh chấp dân sự về hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện U theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; điểm a, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét thấy tại phiên tòa, các đương sự thống nhất với nhau về việc cầm cố quyền sử dụng đất, việc giao nhận vàng và cho thuê lại đất, số vàng cố đất còn thiếu nên đây là các chứng cứ không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Đ, ông Ú với bà C, ông T theo tờ giao kèo cố đất ngày 09/5/2010 là trái với quy định của pháp luật, theo quy định của Điều 167 Luật đất đai năm 2013 quy định quyền của người sử dụng đất, trong đó không có quyền cầm cố quyền sử dụng đất. Như vậy, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Đ, ông Ú với bà C, ông T đã bị vô hiệu kể từ thời điểm giao kết. Do hợp đồng bị vô hiệu nên các bên phải trao trả cho nhau những gì đã nhận.

- Theo các đương sự cùng xác định số vàng cố đất bà C và ông T còn thiếu ông Ú là 05 chỉ vàng 24K, đã trả cho bà Đ 10 chỉ vàng 24K (bà Đ có giấy xác nhận đã nhận đủ 10 chỉ vàng 24k), do đó, ông T, bà C phải trả lại cho ông Ú 05 chỉ vàng 24K. Phần đất cố ông T và bà C vẫn quản lý, canh tác nên không phải buộc giao lại.

- Về số lúa thuê đất: Xét thấy hợp đồng cầm cố đất giữa ông Ú, bà Đ với ông T, bà C vô hiệu nên hợp đồng thuê lại đất giữa các đương sự nêu trên không phát sinh hiệu lực nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông Ú về việc trả lúa thuê 450 gia. Tuy nhiên, tại phiên tòa, ông T, bà C đồng ý trả cho ông Ú 100 gia lúa thuê đất nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của ông T, bà C về việc trả 100 gia lúa thuê đất cho ông Ngô Văn Ú. Không chấp nhận yêu cầu của ông Ú đòi bà C và ông T 350 gia lúa.

- Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa về trả vàng là có căn cứ được chấp nhận, tuy nhiên, việc các bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn 100 gia lúa là sự tự nguyện của các bị đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự nguyện của các bị đơn theo phân tích trên.

- Tại phiên tòa, các đương sự thống nhất được giá lúa tại thời điểm xét xử là 9.000 đồng/kg, 01 gia lúa có giá là 180.000 đồng, nên Hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến của đương sự về xác định giá lúa tại thời điểm xét xử để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[3] Về án phí: Yêu cầu của ông Ú được chấp nhận một phần nên phần không được chấp nhận phải chịu án phí, cụ thể số lúa không được chấp nhận là 350 gia, bằng số tiền 63.000.000 đồng (350 gia x 180.000 đồng/01 gia) x 5% = 3.150.000 đồng.

Ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị C không phải chịu án phí do thuộc trường hợp được miễn án phí (người cao tuổi) và có đơn xin miễn án phí.

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; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng các Điều 116, 117, Điều 122, Điều 123 và Điều 131 Bộ luật Dân sự; Điều 166 và Điều 167 Luật Đất đai; Khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn Ú đối với ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị C.

- Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Văn Ú và bà Ngô Thị Đ với ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị C theo tờ giao kèo cầm cố đất ngày 09/5/2010 vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị C trả cho ông Ngô Văn Ú 05 (Năm) chỉ vàng 24K và 100 (Một trăm) gia lúa.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Ngô Văn Ú đối với ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị C về việc đòi lúa thuê đất 350 gia lúa.

- Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch ông Ngô Văn Ú phải chịu là 3.150.000 đồng. Ông Ngô Văn Ú đã nộp tạm ứng án phí đã nộp số tiền 3.400.000 đồng theo biên lai thu số 0006605 ngày 12 tháng 7 năm 2024 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện U, tỉnh C được đối trừ chuyển thu án phí. Hoàn trả cho ông Ngô Văn Ú số tiền 250.000 (Hai trăm năm mươi ngàn) đồng.

Ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị C không phải nộp án phí do thuộc trường hợp được miễn nộp.

- Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án được thi hành theo điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 các quy định tại các điều 6,7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện U;
- Chi cục THADS huyện U;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu văn thư.

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

Huỳnh Việt Hằng