

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: 371/2024/DS-ST

Ngày: 28 – 11 – 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 TRẦN VĂN THỜI, 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 Bùi Xuân Minh

2. Ông Lê Thanh Hiện

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Dương Thị Thêu, 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).

Ngày 28 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Cà Mau, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 587/2024/TLST-DS ngày 25 tháng 6 năm 2024, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 442/2024/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 10 năm 2024, về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất” giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Trần Thị Tr, sinh năm: 1977.

Địa chỉ: Ấp 8, xã K.B.Đ, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn:

Ông Hồ Văn Th, sinh năm: 1948 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp 8, xã K.B.Đ, huyện T, tỉnh Cà Mau.

(Văn bản ủy quyền ngày 08 tháng 5 năm 2024).

- **Bị đơn:** Ông Dương Văn Ch, sinh năm: 1969 (có mặt).

Bà Lê Thị L, sinh năm: 1970 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp 8, xã K.B.Đ, huyện T, tỉnh Cà Mau.

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

Anh Hồ Việt A, sinh năm: 1989 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 100, M.Đ.C, khóm 5, phường 5, Tp.C.

Anh Hồ Việt Ph, sinh năm: 1997 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 05, T.V.P, khóm 7, phường 5, Tp.C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện ngày 17/5/2024, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 2017, ông Dương Văn Ch và bà Lê Thị L có hỏi vay tiền, vàng của ông Hồ Việt H và bà Trần Thị Tr nhưng sau đó không có khả năng trả nên ngày 10/6/2019, ông Ch và bà L thỏa thuận với ông H và bà Tr cầm cố phần đất nông nghiệp diện tích 06 công cho ông H, bà Tr trị giá 13 chỉ vàng 24 Kara, phần đất tọa lạc ấp 8, xã K.B.Đ, huyện T, tỉnh Cà Mau; thời hạn cổ khi nào có vàng chuộc lại, nhưng ông Ch, bà L không giao đất mà thuê lại canh tác mỗi năm phải trả cho bà Tr, ông H 1,3 tấn lúa. Ông Ch và bà L trả lúa đến năm 2021 thì ngưng luôn cho đến nay và cũng không trả lại vàng cổ đất. Việc cổ đất có làm hợp đồng cổ đất do ông Ch với ông H ký nhưng không làm hợp đồng cho thuê lại đất cổ.

Từ nội dung trên, bà Tr yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 10/6/2019 giữa bà và ông H với ông Ch và bà L vô hiệu. Buộc ông Ch và bà L phải có nghĩa vụ trả lại cho bà 13 chỉ vàng 24K, vì ông H hiện đã chết. Đối với số lúa thuê đất, bà Tr và ông Th đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà Tr không đặt ra yêu cầu mà cho luôn ông Ch và bà L.

* Trong văn bản trình bày ý kiến ngày 12/7/2024 và tại phiên tòa, ông Dương Văn Ch trình bày: Ông xác định trước đây có hỏi vay tiền và vàng của ông H và bà Tr nhưng sau đó không còn khả năng trả nợ nên ngày 10/6/2019, ông có thỏa thuận cổ phần đất 06 công cho ông H bằng 13 chỉ vàng 24K nhưng ông thuê đất lại canh tác mỗi năm là 65 gia lúa; ông trả lúa cho ông H đến năm 2021 thì không còn khả năng trả. Do đó ông yêu cầu trả lại cho ông H 13 chỉ vàng 24K nhưng xin trả từ từ.

* Đối với bà Lê Thị L, anh Hồ Việt A, anh Hồ Việt Ph 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, bị đơn Dương Văn Ch là đúng trình tự, thủ tục do Bộ luật Tố tụng dân sự quy định. Đối với bị đơn bà Lê Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Hồ Việt A, anh Hồ Việt Ph không chấp hành đúng quy định theo Điều 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 117, 122, 131 của Bộ luật dân sự; Điều 167, 188 của Luật đất đai; Nghị quyết số 326 của Ủy bA Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố

hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập ngày 10/6/2019 giữa ông Hồ Việt H và bà Trần Thị Tr với ông Dương Văn Ch và bà Lê Thị L vô hiệu. Buộc ông Ch và bà L có nghĩa vụ trả cho bà Tr 13 chỉ vàng 24K và phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đối tượng các bên tranh chấp là hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất 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 L, anh Hồ Việt A, anh Hồ Việt Ph, 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 L, anh A và anh Ph theo luật định.

[2] Về nội dung: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn Dương Văn Ch đều thừa nhận thống nhất với nhau việc ông H và bà Tr có nhận cầm cố của ông Dương Văn Ch và bà Lê Thị L một phần đất nông nghiệp, diện tích 06 công tầm 3m toạ lạc tại ấp 8, xã K.B.Đ, huyện T, tỉnh Cà Mau với giá 13 chỉ vàng 24K là thực tế có diễn ra. Khi cầm cố đất các bên có xác lập hợp đồng cố đất nhưng không làm hợp đồng cho thuê lại phần đất cố. Thực tế, ông H và bà Tr đã giao đủ vàng cho ông Ch và bà L nhưng không nhận đất mà cho ông Ch và bà L thuê lại để sản xuất. Nay ông Ch và bà L không tiếp tục trả lúa thuê đất nên bà Tr yêu cầu ông Ch và bà L trả lại vàng cố đất nhưng ông Ch và bà L không thanh toán, từ đó giữa bà Tr với ông Ch và bà L phát sinh tranh chấp. Vì vậy, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự là “TrAh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất”.

[3] Xét yêu cầu của bà Tr về việc tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 10/6/2019 giữa ông Hồ Việt H và bà Trần Thị Tr với ông Dương Văn Ch và bà Lê Thị L vô hiệu, Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được giao kết giữa ông Hà, bà Tr với ông Ch và bà 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 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 nhà nước 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 bà Tr về việc buộc ông Ch và bà L trả lại 13 chỉ vàng 24K, Hội đồng xét xử thấy rằng: Giao dịch cầm cố đất giữa ông H, bà Tr với ông Ch và bà L 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 ông Ch và bà L đã nhận của ông H và bà Tr 13 chỉ vàng 24K nên buộc ông Ch và bà L phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông H và bà Tr số vàng trên là phù hợp. Đối với bà Lê Thị L, anh Hồ Việt A, anh Hồ Việt Ph, Tòa án đã thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ, phiên họp hoà giải và xét xử nhiều lần nhưng bà L, anh A, anh Ph vẫn không có ý kiến phản hồi, đồng thời cũng không có mặt tại phiên tòa để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình nên bà L, anh A và anh Ph phải tự gánh chịu hậu quả của việc không chứng minh hoặc chứng minh không đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình.

[5] Về quyền yêu cầu ông Ch và bà L thực hiện nghĩa vụ trả vàng cổ đất: Xét thấy, hiện ông Hồ Việt H đã chết, nên quyền yêu cầu thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông H gồm bà Tr vợ ông Hà, anh A, anh Ph và cháu Q là những người con ông H. Tuy nhiên, giữa anh A, anh Ph, bà Ch (vợ trước của ông H) và bà Tr đã có thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của ông H xong, cháu Q hiện còn nhỏ, đang sống chung với bà Tr. Do đó, việc bà Tr khởi kiện yêu cầu ông Ch và bà L trả lại cho bà 13 chỉ vàng 24K từ việc cầm cố quyền sử dụng đất là hoàn toàn phù hợp, có căn cứ.

[6] Về thời gian và phương thức thanh toán nợ: Ông Th đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà Tr yêu cầu ông Ch và bà L trả một lần; ông Ch xin được trả từ từ. Xét thấy thời gian và phương thức thanh toán nợ như thế nào thuộc thẩm quyền xem xét, quyết định của Cơ quan thi hành án dân sự trong giai đoạn thi hành án nên Hội đồng xét xử không giải quyết là phù hợp.

[7] Từ những 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 buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật. 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 8.000.000đ/chỉ (13 chỉ x 8.000.000đ x 5% = 5.200.000đ). Bà Tr không phải chịu án phí, đã nộp tạm ứng án phí nên được hoàn lại.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 12, Điều 167 của Luật đất đai;
- Căn cứ Điều 122, Điều 123, Điều 131 của Bộ luật dân sự;
- Căn cứ Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ khoản 2 Điều 26; điểm b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy bA 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 yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Tr – Tuyên xử: Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập ngày 10/6/2019 giữa ông Hồ Việt H và bà Trần Thị Tr với ông Dương Văn Ch và bà Lê Thị L là vô hiệu.

2. Buộc ông Dương Văn Ch và bà Lê Thị L có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị Tr 13 chỉ vàng 24K (mười ba chỉ vàng 24 Kara).

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Dương Văn Ch và bà Lê Thị L phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch và 5.200.000đ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch khi bản án có hiệu lực pháp luật. Bà Trần Thị Tr không phải chịu án phí, ngày 25 tháng 6 năm 2024, bà Tr đã nộp tạm ứng án phí 3.149.000đ theo biên lai số: 5204 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T được hoàn lại khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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.

Bà Trần Thị Tr, ông Dương Văn Ch có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bà Lê Thị L, anh Hồ Việt A, anh Hồ Việt Ph có quyền kháng cáo bản án trong thời 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 Trần Văn Thời;
- CCTHADS huyện Trần Văn Thời;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- Lưu: Hồ sơ, Văn phòng.

Hứa Minh Hải