

Bản án số: 42/2022/DS-ST

Ngày: 26-7-2022

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 THỚI BÌNH, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Lan Anh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hồ Quốc Văn

2. Ông Lý Quốc Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Chúc Ni là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Võ Hồng Quân - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 7 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 01/2022/TLST- DS ngày 06 tháng 01 năm 2022 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 155/2022/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Văn M, sinh năm 1988 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã Vĩnh P, huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Văn M: Luật sư Mai TT, Luật sư của Văn phòng Luật sư Mai TT thuộc Đoàn luật sư tỉnh Cà Mau (xin vắng mặt).

Bị đơn: Ông Cao CB (vắng mặt)

Bà Dương Thị Út E (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã TL, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Hồ Thị T, sinh năm 1989 (vợ ông M, xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã Vĩnh P, huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang.

Ông Nguyễn Văn N (có mặt)

Bà Nguyễn Lệ X (vợ ông N, vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã TL, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Trình bày của ông Trần Văn M:***

Vào ngày 01/9/2016 (âm lịch) ông Trần Văn M có nhận cổ của vợ chồng ông Cao CB và bà Dương Thị Út E một phần đất có diện tích 05 công đất tầm cây (tầm 3m) với giá 25 chỉ vàng 24K; thời gian cổ là 05 năm. Sau khi ký kết hợp đồng thì ông CB và bà ÚT E hỏi thuê lại với giá 12.500.000 đồng/năm. Đến ngày 30/01/2020 (âm lịch) ông Trần Văn M tiếp tục nhận cổ vợ chồng ông CB tiếp tục cổ thêm cho ông M 04 công đất tầm cây (tầm 3m) với với 20 chỉ vàng 24K và xin thuê lại với giá 10.000.000 đồng/năm.

Ngày 18/02/2021 dương lịch, nhằm ngày 07/01/2021 ông M phát hiện vợ chồng ông Cao CB và bà Dương Thị Út E đã đem 09 công đất đã cầm cổ cho ông M nêu trên để cổ chuyển cho 02 người khác là ông Trần Văn C với giá 70 chỉ vàng 24K và vợ chồng ông Trần Văn Nghiêm, bà Nguyễn Lệ X với giá 135 chỉ vàng 24K.

Sau đó, ông M gặp vợ chồng ông CB để trao đổi việc vợ chồng ông CB vi phạm hợp đồng nên buộc vợ chồng ông CB, bà Út E phải trả lại số vàng cổ đất cho ông M nhưng vợ chồng ông CB, bà Út E không trả lại cho ông số vàng cổ đất.

Ngày 29/4/2021 ông M có gửi đơn yêu cầu đến UBND xã TL yêu cầu giải quyết. Tại phiên hòa giải ngày 06/5/2021 vợ chồng ông CB và bà Út E thống nhất trong thời hạn 30 ngày sẽ giao cho ông M canh tác 05 công đất (tầm 3m), trong thời hạn 04 tháng kể từ ngày hòa giải vợ chồng ông Cao CB làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất, đồng thời tính toán còn bao nhiêu tiền thì ông M sẽ thanh toán tiếp cho vợ chồng ông CB để đủ tiền chuyển nhượng đất nhưng vợ chồng ông CB, bà Út E không thực hiện theo thỏa thuận. Ông M xác định số vàng dùng để cổ đất là vàng

chung của ông và vợ là bà Hồ Thị T, hiện tại bà Thanh để ông toàn quyền quyết định trong phiên tòa hôm nay.

Tại phiên tòa, ông M khởi kiện ông Cao CB và bà Dương Thị Út E yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, đồng thời thanh toán cho ông 45 chỉ vàng 24K, ngoài ra ông M không còn có yêu cầu gì khác.

*** *Trình bày của ông Nguyễn Văn N:***

Ông N xác định ông vào cuối năm 2021, ông và vợ là bà Nguyễn Lệ X có nhận cầm cố của vợ chồng ông Cao CB và bà Dương Thị Út E một phần đất tọa lạc tại ấp A, xã TL, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau có diện tích 15 công (tầm 3m) với giá 135 chỉ vàng 24K, các bên có lập hợp đồng cố đất, có xác nhận của trưởng ấp nhưng không có xác nhận của UBND xã TL. Sau khi cố đất, vợ chồng ông đang quản lý, sử dụng phần đất nêu trên. Tại phiên tòa, ông Trần Văn M yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố giữa ông M với ông CB, bà Út E, yêu cầu thanh toán vàng cố đất. Xét thấy không liên quan đến việc ông đang cố đất của ông CB, bà Út E nên ông N không có ý kiến gì đối với nội dung vụ án.

*** *Trình bày của bà Nguyễn Lệ X:***

Bà X thống nhất với lời trình bày của chồng là ông Nguyễn Văn N, bà không có ý kiến khác.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự: Thực hiện đúng các quy định của tố tụng dân sự; về nội dung vụ án ông Trần Văn M khởi kiện ông Cao CB, bà Dương Thị Út E yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, yêu cầu ông CB, bà Út E trả lại số vàng cố đất là 45 chỉ vàng 24K, xét việc cầm cố đất là thực tế có xảy ra, hai bên cầm cố chỉ làm giấy tay, không có xác nhận của chính quyền địa phương, đối với hợp đồng thuê đất là hợp đồng miệng, không có người chứng kiến nên các hợp đồng này là vô hiệu, ông CB và Bà Út E vi phạm thỏa thuận nên ông M yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố, nhận lại vàng, đối với hợp đồng thuê đất ông M không đặt ra yêu cầu xem xét. Từ những phân tích nêu trên, xét thấy yêu cầu của ông Trần Văn M là có căn cứ nên đề nghị chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện các chứng cứ, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Ông Trần Văn M khởi kiện ông Cao CB và bà Dương Thị Út E tại Tòa án nhân dân huyện Thới Bình để yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất. Căn cứ vào khoản 1 Điều 203 Luật đất đai; khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, tranh chấp nêu trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình.

[2] Quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án Tòa án triệu tập xét xử hợp lệ nhưng ông Cao CB, bà Dương Thị Út E vắng mặt không có lí do, Ông Mai TT, bà Hồ Thị T xin vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông CB, bà Út E, ông T, bà T theo quy định tại khoản 1, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Phát biểu của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự là đúng, phù hợp với quy định của tố tụng dân sự. Về nội dung: Yêu cầu của ông Trần Văn M là có căn cứ nên đề nghị chấp nhận, tuyên bố hợp đồng cầm cố đất giữa ông Trần Văn M với ông Cao CB, bà Dương Thị Út E vào các ngày 01/9/2016 và 30/01/2020 là vô hiệu, buộc ông Cao CB và bà Dương Thị Út E trả lại cho ông M 45 chỉ vàng 24K.

[4] Việc tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn M, bà Hồ Thị T với ông Cao CB, bà Dương Thị Út E là thực tế có xảy ra. Các đương sự xác định phần đất tranh chấp do hợp đồng cầm cố có diện tích 09 công (tầm 3m), tọa lạc tại ấp A, xã TL, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. Do các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết nên phát sinh tranh chấp.

[5] Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Giấy cố đất vào các ngày 1/9/2016 và 30/01/2020; Biên bản hòa giải cơ sở tại UBND xã TL, biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ đối với phần đất tranh chấp, biên bản ghi lời trình bày người làm chứng.

[6] Tại phiên tòa, ông M khởi kiện ông Cao CB và bà Dương Thị Út E yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa các bên, đồng thời thanh toán cho ông 45 chỉ vàng 24K, ngoài ra ông M không còn có yêu cầu gì khác. Tại biên bản thẩm định ngày 18/5/2022 của Tòa án kết hợp với chính quyền địa phương thể hiện phần đất cầm cố là đất lúa tằm, tại thời điểm xem xét thẩm định đất không có trồng lúa, theo xác định của nguyên đơn toàn bộ khu đất có diện tích 13,8 công (tầm 3m), tọa lạc tại ấp A, xã TL, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. Hiện tại, ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Lệ X đang quản lý, canh tác phần đất này. Ông M xác định ông yêu cầu

hủy hợp đồng cầm cố đất với ông Cao CB và bà Dương Thị Út E, yêu cầu ông CB và bà Út E trả lại cho ông 45 chỉ vàng 24K, ông không yêu cầu nhận đất. Ông N và bà X thừa nhận vào năm 2015 có nhận cố của ông CB và bà Út E phần đất nêu trên, do ông M không đặt ra yêu cầu liên quan đến đất nên ông N và bà X không có ý kiến gì.

[7] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và xét lời trình bày của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa xác định phần đất cầm cố có nguồn gốc là do ông Cao CB và bà Dương Thị Út E quản lý sử dụng, ông CB và bà Út E đã cầm cố cho ông M, sau đó tiếp tục cầm cố cho ông Nguyễn Minh C và vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Lệ X. Xét hợp đồng cầm cố đất giữa ông M và ông CB, bà Út E chỉ lập bằng giấy tay do hai bên ký kết với nhau nên không có hiệu lực, quá trình thực hiện ông CB, bà Út E vi phạm hợp đồng nên tại phiên tòa ông M yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố giữa ông và ông CB, bà Út E, yêu cầu thanh toán 45 chỉ vàng 24K, không xem xét đến hợp đồng thuê đất phát sinh sau hợp đồng cố đất giữa các bên. Tại biên bản hòa giải ngày 06/5/2021 của Ủy ban nhân dân xã TL, vợ chồng ông CB, bà Út E thừa nhận có việc cố đất nêu trên và có nợ vàng của ông M, ông CB và bà Út E hẹn sau 30 ngày sẽ cắt 05 công đất, sau 04 tháng sẽ làm thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M. Như vậy, yêu cầu của ông M đối với ông Cao CB và bà Dương Thị Út E là có căn cứ, do đó cần chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn M đối với ông Cao CB, bà Dương Thị Út E, tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn M với ông Cao CB, bà Dương Thị Út E theo giấy cố đất các ngày 01/9/2016 và 30/01/2020 là vô hiệu, buộc ông Cao CB và bà Dương Thị Út E có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông Trần Văn M số vàng cầm cố đất 45 chỉ vàng 24K.

[8] Tại phiên tòa, ông M không đặt ra yêu cầu xem xét hợp đồng thuê đất giữa ông Trần Văn M với ông Cao CB, bà Dương Thị Út E nên không xem xét là phù hợp.

[9] Các vấn đề khác: Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông CB và bà Út E phải chịu theo quy định của pháp luật. Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1, 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 147; Điều 165; Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự và 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.

Áp dụng Điều 122, Điều 129, Điều 131 Bộ luật dân sự; Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

1. Xét xử vắng mặt ông Mai TT, bà Hồ Thị T, ông Cao CB, bà Dương Thị Út E.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn M đối với ông Cao CB, bà Dương Thị Út E về việc hủy hợp đồng cầm cố đất, yêu cầu thanh toán tiền cô đất.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố đất thể hiện theo giấy cổ đất ngày 01/9/2016 và ngày 30/01/2020 giữa ông Trần Văn M với ông Cao CB, bà Dương Thị Út E là vô hiệu.

Buộc ông Cao CB, bà Dương Thị Út E có nghĩa vụ thanh toán cho ông Trần Văn M số vàng 45 (*bốn mươi lăm*) chỉ vàng 24K.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Cao CB và bà Dương Thị Út E phải chịu án phí với số tiền 11.700.000 đồng (*mười một triệu bảy trăm nghìn đồng, tính giá vàng 24K tại thời điểm ngày 26/7/2022 là 5.200.000 đồng/chỉ*).

Ông Trần Văn M không phải chịu án phí. Ngày 06/01/2022, ông M nộp tạm ứng án phí số tiền 5.738.000 đồng (*năm triệu bảy trăm ba mươi tám nghìn đồng*) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014671, ông M được nhận lại.

4. Trường hợp bản án, quyết định 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành theo quy định tại các điều 6, 7 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.

5. Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Báo cho đương sự biết 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 niêm yết công khai bản án. Viện kiểm sát có quyền kháng nghị theo luật định.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Thới Bình;
- Chi cục THADS huyện Thới Bình;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Thị Lan Anh