

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

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

Bản án số: 30/2023/DSST

Ngày: 20/7/2023

V/v “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố*”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NG, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Minh Tính

Các vị Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Quách Văn Vệ

2. Bà Bùi Ngọc Dung

Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Lợi – Là Thư ký Tòa án nhân dân huyện NG, tỉnh Cà Mau.

Ngày 20 tháng 7 năm 2023 tại Tòa án nhân dân huyện NG xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 09/2023/TLST-DS ngày 13 tháng 02 năm 2023. Về tranh chấp “Hợp đồng cầm cố” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 31/2023/QĐXX-ST ngày 30 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Võ Thanh H - Sinh năm 1954 (Có mặt)

Trú tại: ấp Năm Đảm, xã Lương Thế Trân, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn:* Nguyễn Thị T - Sinh năm 1967

Trú tại: khóm 4, thị trấn Rạch Gốc, huyện NG, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thị T là bà Lê Thị B, sinh năm 1987 (Vắng mặt)

Trú tại: khóm 4, thị trấn Rạch Gốc, huyện NG, tỉnh Cà Mau.

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

1. Lưu Văn NH, sinh năm 1983 (Vắng mặt)

2. Lê Thị B, sinh năm 1987 (Vắng mặt)

Cùng trú tại: khóm 4, thị trấn Rạch Gốc, huyện NG, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 13/02/2023 và tại phiên tòa ông Võ Thanh H (Nguyên đơn) trình bày: Vào ngày 10 tháng 01 năm 2021 bà Nguyễn Thị T có cố cho tôi phần đất chiều ngang 5,9 mét, chiều dài 45 mét, tổng diện tích 265,5m², tọa lạc tại khóm 3,

thị trấn Rạch Gốc, huyện NG, tỉnh Cà Mau với số tiền là 70.000.000 đ (Bảy mươi triệu đồng), hai bên thỏa thuận lãi suất 2%/tháng, lãi đóng hàng tháng, thời hạn là 06 tháng.

Đến ngày 19 tháng 12 năm 2021 bà T lấy thêm 30.000.000 đ (Ba mươi triệu đồng). Tổng cộng 100.000.000 đ (Một trăm triệu đồng). Sự việc cố đất và nhận tiền hai bên có làm hợp đồng cố đất.

Từ khi cố đất đến nay bà T không đóng lãi tháng nào, bà T hứa trả tiền nhưng không thực hiện như cam kết. Hiện nay bà T cố tình tránh mặt, tôi đã liên hệ nhiều lần nhưng bà T cứ hẹn lần hẹn lữa nhưng không trả tiền cho tôi.

Do đó tôi làm đơn yêu cầu bà T phải trả cho tôi số tiền 100.000.000 đ (Một trăm triệu đồng).

- *Tại biên bản ghi nhận kết quả hòa giải ngày 23/9/2022 người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Thị B trình bày:* Bà B thừa nhận là bà Nguyễn Thị T có nhận trực tiếp của ông Võ Thanh H số tiền 100.000.000 đ (Một trăm triệu đồng), đồng ý trả cho ông H số tiền 100.000.000 đ (Một trăm triệu đồng), không đồng ý trả lãi cho ông H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Xét quan hệ pháp luật tranh chấp giữa bà Võ Thanh H với ông Nguyễn Thị T là tranh chấp “Hợp đồng cầm cố” theo quy định tại Điều 116 Bộ luật dân sự, bị đơn cư trú tại địa bàn huyện NG nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện NG theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 36 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vắng mặt đương sự: Các đương sự Lưu Văn NH, Lê Thị B đã được Tòa án triệu tập để tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên là đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét nội dung tranh chấp: Tại phiên tòa, ông Võ Thanh H yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố ngày 10 tháng 01 năm 2021 giữa ông và bà Nguyễn Thị T về việc cố cho tôi phần đất chiều ngang 5,9 mét, chiều dài 45 mét, tổng diện tích 265,5m², tọa lạc tại khóm 3, thị trấn Rạch Gốc, huyện NG, tỉnh Cà Mau với số tổng số 100.000.000 đ (Một trăm triệu đồng). Theo nội dung giấy tờ thì bà T cố đất cho tôi, thực tế bà T không có giao đất cho tôi, tôi đã nhiều lần kêu bà T dẫn tôi đi xem đất nhưng bà T từ chối, tôi có đi tìm hiểu những người tại địa phương thì họ cho biết bà T không có nền đất. Do đó,

tôi yêu cầu bà T trả đủ cho tôi số tiền 100.000.000 đ (Một trăm triệu đồng), không yêu cầu tính lãi.

Đối với người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà B thừa nhận là bà Nguyễn Thị T có làm giấy cổ đất cho ông H, nhưng có đất hay không thì bà không biết. Bà T có nhận trực tiếp của ông Võ Thanh H số tiền 100.000.000 đ (Một trăm triệu đồng), nay bà đồng ý trả cho ông H số tiền 100.000.000 đ (Một trăm triệu đồng), không đồng ý trả lãi cho ông H.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy: Vào ngày 10 tháng 01 năm 2021 bà Nguyễn Thị T có làm giấy cổ đất cho H phần đất chiều ngang 5,9 mét, chiều dài 45 mét, tổng diện tích 265,5m², tọa lạc tại khóm 3, thị trấn Rạch Gốc, huyện NG, tỉnh Cà Mau với số tổng số 100.000.000 đ (Một trăm triệu đồng) là thực tế có xảy ra được các bên thừa nhận.

[4] Căn cứ Điều 167 Luật đất đai năm 2013 quy định quyền của người sử dụng đất không có quyền cầm cố đất. Do đó, việc bà T và ông H giao dịch cầm cố đất là vi phạm Luật đất đai năm 2013. Căn cứ Điều 122 Bộ luật dân sự việc cầm cố đất giữa bà T và ông H là vô hiệu, do hợp đồng cầm cố đất giữa các đương sự vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự.

Do phần đất có diện tích chiều ngang 5,9 mét x chiều dài 45 mét, tổng diện tích 265,5m², tọa lạc tại khóm 3, thị trấn Rạch Gốc, huyện NG, tỉnh Cà Mau hiện tại bà T đang quản lý, sử dụng nên không buộc ông H phải giao trả đất cho bà T.

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị T phải trả lại cho nguyên đơn ông Võ Thanh H số tiền 100.000.000 đ (Một trăm triệu đồng).

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ và phân tích nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu, buộc bị đơn bà Nguyễn Thị T phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn ông Võ Thanh H số tiền cổ đất là 100.000.000 đ (Một trăm triệu đồng).

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ Thanh H không phải chịu án phí; bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí số tiền 5.000.000 đ (Năm triệu đồng) theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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: Các Điều 26, 35, 39, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 123; Điều 131 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Thanh H về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được lập ngày 10/01/2021 giữa nguyên đơn ông Võ Thanh H với bị đơn bà Nguyễn Thị T là vô hiệu.

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị T trả cho nguyên đơn ông Võ Thanh H số tiền cầm cố đất 100.000.000 đ (Một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị T phải án phí số tiền là 5.000.000 đồng (chưa nộp).

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 thỏa 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.

Án xử sơ thẩm công khai, các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với những người vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án theo quy định của pháp luật.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện NG;
- THADS huyện NG;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Huỳnh Minh Tính

