

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 38/2024/DS-ST
Ngày 26 - 3 - 2024
V/v “Tranh chấp hợp đồng
cầm cố đất ”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thắm
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hà Trọng Tâm
Bà Trương Ánh Hoa

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Xuân Thùy Dương – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Lê Quốc Nin – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 3 năm 2024 tại Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 119/2023/TLST- DS ngày 15 tháng 3 năm 2023 về tranh chấp “Hợp đồng cầm cố đất ”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2024/QĐXXST- DS ngày 10 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Huỳnh Văn T, inh năm: 1961 và bà Ngô Thị Đ, sinh năm: 1969 (có mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp Gành H, xã Tạ An Khương Đ, huyện Đầm D, tỉnh Cà Mau.

Bị đơn: Ông Phùng Hoàng B và bà Đặng Thị Th (vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp Gành H, xã Hoà T, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Trung T (xin vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Số 54, Lý Thường K, khóm , phường , thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện và trong quá trình xét xử, ông Huỳnh Văn T và bà Ngô Thị Đ là nguyên đơn trình bày:**

Vào ngày 10/7/2004 âm lịch (al), vợ chồng ông, bà có nhận cổ đất vuông diện tích khoảng 09 công tầm cây, phần đất tọa lạc ấp Gành Hào 1, xã Hòa Tân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau của vợ, chồng ông Phùng Hoàng B và bà Đặng Thị Th với giá 10 cây vàng 24kara, thời hạn cổ đất 03 năm đến ngày 10/7/2007 al thì bên ông B, bà Th mới được quyền chuộc lại đất. Nếu ông B, bà Th không chuộc lại thì vợ, chồng ông, bà có quyền sử dụng phần đất trên, khi vợ chồng ông B muốn chuộc lại thì thông báo cho vợ, chồng ông bà biết trước thời hạn 03 tháng.

Khi đến thời hạn chuộc lại đất vào ngày 10/7/2007 thì vợ, chồng bà có liên hệ với vợ, chồng ông B, bà Th đề chuộc đất và trả vàng cho vợ, chồng ông, bà nhưng vẫn không thực hiện.

Nay nguyên đơn Huỳnh Văn T và bà Ngô Thị Đ yêu cầu hủy hợp đồng cầm cổ đất ngày 10/7/2004 (al), giữa ông Phùng Hoàng B, bà Đặng Thị Th với ông, bà.

Buộc ông Phùng Hoàng B, bà Đặng Thị Th phải trả lại 10 cây vàng 24Kara cho ông, bà.

**Bị đơn ông Phùng Hoàng B và bà Đặng Thị Th:*

Tòa án đã thực hiện việc tổng đạt các văn bản tố tụng, thông báo, Quyết định đưa vụ án ra xét xử và triệu tập đến Toà để tham gia tố tụng, nhưng ông, bà không có ý kiến trình bày đối với yêu cầu của nguyên đơn.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trung T trình bày tại biên bản ghi ý kiến như sau:*

Ông là người trực tiếp mua tài sản qua hình thức đấu giá của cơ quan Thi hành án đối với phần đất.

Ông xác định đối với yêu cầu của nguyên đơn ông T không liên quan trong vụ án.

Ông xin xét xử vắng mặt trong vụ án.

**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 những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có vi phạm.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Chi phí tố tụng nguyên đơn không đặt ra nên không xem xét hoàn cho nguyên đơn là phù hợp.

Án phí nguyên đơn không phải nộp, bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án phía ông Phùng Hoàng B, bà Đặng Thị Th vắng mặt, ông Nguyễn Trung T xin vắng mặt. Căn cứ các Điều

227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định.

[2] Quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng cổ đất, phần đất tọa lạc ấp Gành Hào 1, xã Hòa Tân, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26 và 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu nguyên đơn thấy rằng:

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông Phùng Hoàng B, bà Đặng Thị Th trả lại số tiền cổ đất và hủy hợp đồng cổ đất ngày 10/7/2004.

Chứng cứ có tại hồ sơ tại hợp đồng cổ đất ngày 10/7/2004 là giữa ông Phùng Hoàng B và bà Đặng Thị Th với ông Huỳnh Văn T và bà Ngô Thị Đ theo đó hai bên thỏa thuận ông Phùng Hoàng B, bà Đặng Thị Th cổ đất khoảng 09 công tầm cây, giá cổ đất 10 cây vàng 24Kara, thời hạn cổ đất 03 năm, nếu ông Phùng Hoàng B và bà Đặng Thị Th không chuộc thì ông Huỳnh Văn T và bà Ngô Thị Đ có quyền tiếp tục sử dụng đất. Nếu chuộc thì phải thông báo trước 03 tháng. Phần đất có tứ cận giáp phần đất gồm bà Huỳnh Thị H, ông Lâm Văn T, ông Phạm Phước A, ông Phạm Văn X. Hai bên có ký tên xác nhận và có sự chứng kiến của các hộ giáp ranh đất ký tên vào hợp đồng cổ đất vào ngày 10/7/2004 là.

[4] Vào ngày 26/12/2023 Tòa án tiến hành xem xét thẩm định thể hiện phần đất cổ đã được ông Nguyễn Trung T là người mua tài sản đấu giá của Tổ chức đấu giá Công ty đấu giá hợp danh Thanh Bình với người có tài sản đấu giá là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau vào ngày 07/8/2023. Bao gồm quyền sử dụng đất các thửa đất số 493, 462, 463, 464, 465, 466 và 505 tờ bản đồ số 11, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng điều chỉnh trên giấy chứng nhận tên ông Nguyễn Văn Ch ngày 27/4/2027, tổng diện tích 28.577,6m², trong đó đất nuôi trồng thủy sản 21.641,6 m². Hiện ông T là người được trúng tài sản đấu giá trên phần đất mà nguyên đơn cổ đất của bị đơn.

[5] Tại phiên tòa nguyên đơn xác định yêu cầu hủy hợp đồng cổ đất ngày 10/7/2004 và yêu cầu bị đơn hoàn trả số vàng lại cho nguyên đơn.

Xét thấy tại thời điểm các bên thực hiện giao dịch cầm cổ đất với nhau, đối chiếu với quy định của Bộ luật dân và Luật đất đai thì không quy định người sử dụng đất được cầm cổ quyền sử dụng đất. Do đó xác định hợp đồng cầm cổ trên là vô hiệu.

Tại phiên tòa nguyên đơn không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mà yêu cầu hủy hợp đồng cổ đất.

Nên khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận do phần đất đã được ông Nguyễn Trung T là người đã mua tài sản đấu giá và đang tiến hành làm thủ tục nên không xem xét việc nguyên đơn giao lại cho bị đơn phần đất đã cổ. Đồng thời ông Nguyễn Trung T xác định không liên quan không yêu cầu gì trong vụ án.

Đối với số vàng đã nhận thể hiện trong hợp đồng cổ đất ngày 10/7/2004 thể hiện bên nguyên đơn bà Ngô Thị Đ với ông Huỳnh Văn T đã giao cho ông Phùng

Hoàng B và bà Đặng Thị Th bao gồm 17 chiếc khâu tổng cộng bằng 10 cây vàng 24kara, bị đơn ông Phùng Hoàng B và bà Đặng Thị Th đã nhận, ký tên khi lập xong hợp đồng cổ đất vào ngày 10/7/2004, đồng thời có xác nhận của những hộ giáp ranh phân đất và có làm văn bản xác nhận phía ông Phùng Hoàng B và bà Đặng Thị Th đã nhận đủ số vàng trên. Do đó buộc bị đơn ông Phùng Hoàng B và bà Đặng Thị Th hoàn trả cho nguyên đơn số vàng trên là có căn cứ chấp nhận.

Từ phân tích trên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Phùng Hoàng B và bà Đặng Thị Th hoàn trả 10 cây vàng 24kara cho nguyên đơn và Tuyên bố hợp đồng cổ đất là vô hiệu.

[6] Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên căn cứ vào các Điều 157, 158 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền chi phí xem xét thẩm định. Tuy nhiên, tại phiên tòa nguyên đơn không đặt ra yêu cầu nên hội đồng không xem xét đến là phù hợp.

[7] Bà Đặng Thị Th với ông Phùng Hoàng B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận trên số vàng 10 cây vàng 24kara (giá 01 chỉ vàng 6.780.000 đồng) và án phí hợp đồng; Nguyên đơn không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 147, 157, 158, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, 131, 309 của Bộ luật dân sự có hiệu lực năm 2017; Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn T và bà Ngô Thị Đ.

Tuyên xử:

- Tuyên bố hợp đồng cổ đất ngày 10/7/2004 âm lịch giữa nguyên đơn ông Huỳnh Văn T và bà Ngô Thị Đ với bị đơn ông Phùng Hoàng B và bà Đặng Thị Th là vô hiệu.

- Buộc ông Phùng Hoàng B và bà Đặng Thị Th trả lại cho ông Huỳnh Văn T và bà Ngô Thị Đ 10 (mười) cây vàng 24 kara (vàng cổ đất).

2/ Án phí dân sự sơ thẩm:

- Án phí dân sự sơ thẩm ông Huỳnh Văn T và bà Ngô Thị Đ không phải nộp. Đã dự nộp ngày 24/10/2023, số tiền 300.000 đồng, tại lai thu số 0008532 đường hoàn lại toàn bộ khi bản án có hiệu lực.

- Án phí dân sự sơ thẩm ông Phùng Hoàng B và bà Đặng Thị Th phải nộp số tiền 31.420.000 đồng (chưa nộp).

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 án 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.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

- TAND tỉnh;
- VKSND thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ - án văn.

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

Đã ký

Nguyễn Thị Thắm

