

**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: 156 /2021/DS-ST
Ngày 13 - 12 - 2021
“V/v tranh chấp HĐ cầm cố 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 toà: Bà Từ Thanh Nhung

Các Hội thẩm nhân dân: Ông: Huỳnh Văn Năm

Ông: Nguyễn Việt Thắng

- Thư ký phiên toà: Bà Dương Thị Thêu - Thư ký Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời: Bà Trần Hồng Cẩm – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 154/2021/TLST-DS ngày 12 tháng 4 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 180/2021/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 7 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Minh V212, sinh năm 1987; Địa chỉ: Ấp S, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn D – sinh năm 1967 (vắng mặt)

Bà Trần Thị D (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp , xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Ngô Văn V212- Địa chỉ: Ấp S, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn ông Trần Minh V212 tại phiên toà, thể hiện:

Vào ngày 10.03.2015 âm lịch ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị D (là vợ chồng) có cổ cho ông Trần Minh V212 8 công đất (tầm 3m), giá cổ là 40 chỉ vàng 24k, thời hạn cổ là 2 năm trở lên ông D và bà D có quyền chuộc lại, việc cổ đất có làm giấy tay (có xác nhận của chính quyền địa phương), việc cổ đất ông V212

không quản lý đất mà cho ông D và bà D thuê lại mỗi năm là 13.600.000 đồng (việc trả tiền thuê đất hàng năm vào tháng 2 và tháng 8). Quá trình thuê đất ông D và bà D trả tiền thuê đến hết năm 2019. Hiện nay D và D còn nợ tiền thuê đất là 2 năm với số tiền là 27.200.000 đồng. Hiện tại phần đất trên ông D và bà D không canh tác mà cho ông Ngô Văn V212 cố lại ông V212 đang quản lý sử dụng. Do đó nay tôi yêu cầu ông D và bà D phải trả lại 40 chỉ vàng 24k và tiền thuê đất là 27.200.000 đồng.

Tại phiên tòa nguyên đơn xin rút lại phần yêu cầu bị đơn phải trả số tiền thuê đất là 27.200.000 đồng.

Đối với bị đơn Nguyễn Văn D và bà Trần Thị D: Tòa án đã triệu tập bị đơn để hòa giải và để xét xử nhưng bị đơn đều vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến của bị đơn.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán cũng như Hội đồng xét xử đúng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên Thẩm phán có vi phạm thời gian mở phiên tòa, nhưng xét thấy trong thời gian mở phiên tòa do dịch bệnh nên đây là trở ngại khách quan do đó Viện kiểm sát không kiến nghị là phù hợp. Đối với nguyên đơn chấp hành đúng theo quy định của pháp luật, riêng bị đơn vắng mặt không rõ lý do, nên bị đơn không chấp hành đúng theo quy định tại Điều 72 BLTTDS.

Về nội dung: Đề nghị hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng cầm cố đất ngày 10.03.2015 âm lịch giữa ông Trần Minh V212 với ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị D là vô hiệu, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 40 chỉ vàng 24k là có căn cứ.

Đối với tiền thuê đất tại phiên tòa nguyên đơn rút lại yêu cầu, xét thấy việc rút yêu cầu là tự nguyện của nguyên đơn không trái với quy định của pháp luật nên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn với số tiền là 27.200.000 đồng là phù hợp với Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

Từ những nội dung trên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thẩm quyền Tòa án:* Nguyên đơn và bị đơn đều cư trú tại huyện Trần Văn Thời, nguyên đơn làm đơn khởi kiện bị đơn về việc hợp đồng cố đất và tiền thuê đất, nên Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời thụ lý, giải quyết là đúng theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về quyền khởi kiện:* Nguyên đơn cho rằng quyền và lợi ích của nguyên đơn, bị đơn bị xâm hại nên khởi kiện yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp là phù hợp với quy định tại Điều 186 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] *Xét về trình tự thủ tục*: Tòa án đã triệu tập họp lệ 2 lần đối với bị đơn để xét xử, nhưng bị đơn vắng mặt không rõ lý do, nên căn cứ vào Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bị đơn.

[4] *Xét về điều luật áp dụng*: Việc giao kết hợp đồng trước ngày Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực, tuy nhiên về nội dung tranh chấp và hình thức phù hợp với Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực nên áp dụng Bộ luật dân sự hiện hành và các văn bản quy phạm pháp luật chi tiết để giải quyết là phù hợp với điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5] *Xét về quan hệ pháp luật tranh chấp*: nguyên đơn khởi kiện bị đơn về việc cầm cố đất, nên xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là hợp đồng cầm cố tài sản theo Điều 309, Bộ luật Dân sự.

[6] *Về nội dung khởi kiện của nguyên đơn và xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ*:

Vào ngày 10.03.2015 âm lịch ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị D (là vợ chồng) có cổ cho ông Trần Minh V212 8 công đất (tầm 3m), giá cổ là 40 chỉ vàng 24k, việc cổ đất có làm giấy tay (có xác nhận của chính quyền địa phương), việc cổ đất ông V212 không quản lý đất mà cho ông D và bà D thuê lại mỗi năm là 13.600.000 đồng. Quá trình thuê đất ông D và bà D trả tiền thuê đến hết năm 2019. Hiện nay D và D còn nợ tiền thuê đất là 2 năm với số tiền là 27.200.000 đồng. Hiện tại phần đất trên ông D và bà D không canh tác mà cho ông Ngô Văn V212 cổ lại. Do đó nay nguyên đơn yêu cầu ông D và bà D phải trả lại 40 chỉ vàng 24k vàng cổ đất.

Đối với bị đơn: Tòa án đã triệu tập bị đơn để hòa giải và để xét xử nhưng bị đơn đều vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến của bị đơn.

Hội đồng xét xử xét thấy: Xét về hình thức của hợp đồng “Giấy cổ đất” ngày 10.03.2015 âm lịch có xác nhận của Trưởng ấp Sào Lưới, xã Khánh Bình Tây, nhưng không được chứng thực hoặc công chứng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và không được đăng ký theo quy định. Tài sản giao dịch là bất động sản nhưng nguyên đơn và bị đơn không tuân thủ theo quy định tại Điều 117, 119 Bộ luật dân sự. Về đối tượng đất là sở hữu của toàn dân, không phải sở hữu riêng của bị đơn, nên bị đơn không được phép đem đi cầm cố cho người khác, do đó hợp đồng trên đã vi phạm vào Điều 309 BLDS, nên xét thấy hợp đồng cầm cố đất ngày 10 tháng 03 năm 2015 giữa ông Trần Minh V212 và ông Nguyễn Văn D với bà Trần Thị D là vô hiệu là phù hợp với Điều 122 và 123 BLDS

Xét về nội dung: Việc cổ đất giữa ông Trần Minh V212 với vợ chồng ông D và bà D có thật bởi tại biên bản làm việc với ông Trương Văn Hùng (là người xác nhận vào giấy cổ đất ngày 10.03.2015 âm lịch) ông xác định là việc nguyên đơn có cổ đất cho bị đơn là đúng.

Xét về hậu quả của việc giao dịch dân sự vô hiệu: Khi giao dịch cầm cố đất nguyên đơn đã giao cho bị đơn 40 chỉ vàng 24k. Đối với bị đơn thì không có giao

đất cho nguyên đơn mà bị đơn đã thuê lại phần đất trên mỗi năm trả cho nguyên đơn là 13.600.000 đồng và bị đơn đã trả tiền thuê đất đến hết năm 2019, từ đó đến nay không trả tiền thuê đất, nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại 40 chỉ vàng 24k. Xét thấy, hợp đồng cầm cố trên là vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Do đó các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nên cần buộc bị đơn có trách nhiệm trả cho nguyên đơn 40 chỉ vàng 24k là phù hợp với Điều 131 BLDS.

Đối với tiền thuê đất: Tại phiên tòa nguyên đơn tự nguyện rút lại yêu cầu đòi tiền thuê đất đối với bị đơn số tiền là 27.200.000 đồng, xét thấy việc tự nguyện trên của nguyên đơn không trái với quy định của pháp luật, do đó Hội đồng xét xử đình chỉ phần yêu cầu đòi tiền thuê đất của nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả số tiền là 27.200.000 đồng là phù hợp với Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự

Từ những phân tích trên xét thấy có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Minh V212, buộc bị đơn ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị D trả cho nguyên đơn Trần Minh V212 40 chỉ vàng 24k.

[7] *Xét về án phí:* Án phí sơ thẩm có giá ngạch ông D và bà D phải nộp 5% trên giá trị phải trả cho nguyên đơn (vàng được tính 5.210.000 đồng /1 chỉ vàng 24k tại thời điểm xét xử) để tính án phí. Nguyên đơn không phải chịu án phí, nguyên đơn đã dự nộp trước được hoàn lại toàn bộ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 186, 227, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 119, 122, 123, 309, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự; 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.

1. Tuyên xử:

-Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 10.3.2015 giữa ông Trần Minh V212 với ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị D là vô hiệu.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Minh V212.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị D phải trả cho nguyên đơn ông Trần Minh V212 số vàng là 40 chỉ vàng 24k (bốn mươi chỉ vàng 24k)

Đình chỉ yêu cầu của ông Trần Minh V212 về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị D trả tiền thuê đất là 27.200.000 đồng.

2. Về án phí: Án phí sơ thẩm dân sự có giá ngạch bị đơn ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị D phải nộp là 10.420.000 đồng. Nguyên đơn ông Trần Minh V212 có dự nộp trước là 5.800.000 đồng theo biên lai số 0004834 ngày 09/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, được hoàn lại toàn bộ.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định điều 2 Luật 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 6,7,9 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- Đương sự;
- Lưu văn phòng.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ
(Đã ký)**

Từ Thanh Nhung