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: 37/2024/DS-ST
Ngày 06-02-2024
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 toạ phiên toà: Ông Phan Việt Xô.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Huỳnh Văn Năm.

Ông Nguyễn Việt Thắng.

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Mỹ Tiên là Thư ký Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần văn Thời tham gia phiên tòa: Bà Trần Hồng Cẩm - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 02 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 596/2023/TLST-DS ngày 21 tháng 7 năm 2023 về "Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử bổ sung số: 27/2024/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phạm Thị P (Phạm Kim P1); Sinh năm: 1956 (có mặt).

Ông Đặng Văn C; Sinh năm: 1955

Người đại diện theo uỷ quyền cho ông C: Bà Phạm Thị P; Sinh năm: 1956

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Phạm Huy Đ- Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Nguyễn Văn M Chi nhánh luật sư Phạm Huy Đ (có mặt).

Bị đơn: Ông Đặng Văn Ú (vắng mặt).

Bà Hoàng Xuân M1 (Hoàng Thị M2) (vắng mặt).

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

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

- Ông Đặng Văn H; Sinh năm: 1970 (vắng mặt).

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án nguyên đơn bà Phạm Thị P và ông Đặng Văn C trình bày: Ngày 22/4/2019 (âm lịch) ông Đặng Văn Ú và bà Hoàng Xuân M1 có cầm cố cho ông Đặng Văn C và bà Phạm Thị P phần đất có diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị N (đã chỉnh lý biến động sang tên ông Ú) là 44.120m^2, đất tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau; việc cầm cố có lập "Giấy cố đất" với giá 14,7 lượng vàng 24k (147 chỉ) và số tiền 33.500.000 đồng, thời hạn cầm cố đất là 03 năm; Ông Ú và bà M1 có giao cho ông C và bà P giữ bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên; đồng thời ông C và bà P có nhận một phần đất (trong tổng diện tích 44.120m^2) từ ông Ú để canh tác, sau đó ông C và bà P cho ông Đặng Văn H thuê lại, việc cho thuê không làm văn bản, thời hạn 01 năm.

Đến nay, thời hạn cầm cố quyền sử dụng đất đã hết, đôi bên chưa thực hiện thêm giao dịch nào khác, ông Ú và bà M1 chưa trả lại số vàng và tiền nêu trên cho ông C và bà P.

Nay, ông C và bà P yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông bà với ông Ú và bà M1 tại "Giấy cố đất" ngày 22/4/2019 vô hiệu, buộc ông Ú và bà M1 có trách nhiệm trả lại cho ông C và bà P 147 chỉ vàng 24k và số tiền 33.500.000 đồng; ông C, bà P đồng ý trả lại phần đất đã nhận theo đo đạc thực tế và trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ú.

Đối với việc cho ông H thuê đất, ông C và bà P thống nhất tự thoả thuận chấm dứt với ông H, không yêu cầu Toà án giải quyết.

Đối với bị đơn ông Đặng Văn Ú và bà Hoàng Xuân M1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt và không có ý kiến phản hồi.

Ông Đặng Văn H trình bày: Việc ông Đặng Văn Ú và bà Hoàng Xuân M1 có cầm cố đất cho ông Đặng Văn C và bà Phạm Thị P ông có biết; ông C, bà P có nhận một phần đất và sau đó cho ông thuê lại để canh tác vào tháng 02 năm 2024 (âm lịch) thời hạn thuê 01 năm, không làm văn bản gì. Trường hợp ông C, bà P trả đất lại cho ông Ú thì ông đồng ý, không có yêu cầu gì. Việc thuê đất, ông với ông C, bà P tự thoả thuận chấm dứt, không yêu cầu Toà án giải quyết.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Việc cầm cố quyền sử dụng đất giữa công Ú, bà M1 với ông C, bà P là có thực tế; thể hiện tại "Giấy cố đất" ngày 22/4/2019 với giá 147 chỉ vàng 24k và số tiền 33.500.000 đồng, thời hạn cố đất là 03 năm, khi lập giấy cố đất có ông H chứng kiến, đồng thời ông Ú và bà M1 đã giao 01 bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, bà P giữ đến nay; thời hạn cầm cố đã hết, nhưng ông Ú và bà M1 vẫn chưa trả lại số vàng, tiền cho ông C và bà P, nên đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông C, bà P với ông Ú, bà M1 tại "Giấy cố đất" ngày

22/4/2019 vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo yêu cầu của ông C và bà P.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời tham gia phiên tòa: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án thực hiện đúng pháp luật. Đương sự có mặt chấp hành đúng theo quy định, đương sự vắng mặt chưa chấp hành đúng quy định. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn C và bà Phạm Thị P: Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông C, bà P với ông Ú, bà M1 tại "Giấy cố đất" ngày 22/4/2019 vô hiệu; buộc ông Ú và bà M1 có trách nhiệm trả lại cho ông C, bà P 147 chỉ vàng 24k và số tiền 33.500.000 đồng; buộc ông C, bà P trả lại phần đất đã nhận cố và 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc) cho ông Ú, bà M1. Về án phí và chi phí tố tụng các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Vụ việc theo yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Ông Đặng Văn H có yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt và ông Đặng Văn Ú, bà Hoàng Xuân M1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do; căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn: Căn cứ lời trình bày của nguyên đơn và tài liệu thu thập có trong hồ sơ đã được kiểm tra tại phiên tòa thấy rằng việc cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông C, bà P với ông Ú, bà M1 là có thực tế. Mặc dù, hợp đồng có lập thành văn bản "Giấy cố đất" và thể hiện ý chí tự nguyện giữa các bên, tuy nhiên theo quy định tại khoản 1 Điều 167 của Luật đất đai thì người sử dụng đất không có quyền cầm cố. Như vậy, việc cầm cố quyền sử dụng đất giữa các bên đã vi phạm điều cấm của pháp luật, căn cứ Điều 117, Điều 122 và Điều 131 của Bộ luật Dân sự cần tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông C, bà P với ông Ú, bà M1 tại "Giấy cố đất" ngày 22/4/2019 (âm lịch) vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu là đúng quy định.

Phần đất ông C, bà P nhận cầm cố theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị N, đã chỉnh lý biến động sang tên ông Ú có diện tích 44.120m^2. Tuy nhiên, thực tế theo đo đạc tại Trích đo hiện trạng ngày 30/11/2023 của Công ty TNHH P2 thể hiện tổng diện tích 16.284m^2 (trong đó, phần đất đã đo thi hành án là 6.000m^2, phần đất hương hoả 1.081,5m^2 và phần đất còn lại 9.202,5m^2).

Đối với phần đất có diện tích 6.000m^2 ông C và bà P thống nhất đã đo thi hành án, theo Quyết định số 58/QĐ-CCTHADS ngày 12/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản

gắn liền với đất, thi hành theo Bản án số 170/2022/DSST ngày 20/7/2022 của Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời, nên có căn cứ không đặt ra việc hoàn trả.

Đối với phần đất hương hoả 1.081,5m^2 (khu nhà mồ) ông C và bà P xác định không quản lý, nên có căn cứ không đặt ra việc hoàn trả.

Đối với phần đất còn lại 9.202,5m^2, trên đất có nhà và một số cây trồng của ông Ú, ông C và bà P xác định đã nhận từ ông Ú để canh tác và sau đó cho ông H thuê lại, nên có căn cứ buộc ông C và bà P hoàn trả lại cho ông Ú và bà M1.

Quá trình sử dụng, cho thuê đất ông C và bà P xác định không cải tạo gì thêm trên đất để tăng giá trị và không yêu cầu gì, nên không giải quyết.

Về việc cho thuê đất giữa ông C, bà P với ông H thống nhất tự thoả thuận chấm dứt và không đặt ra yêu cầu gì, nên không giải quyết.

Do ông C, bà P đang giữ bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0626263 cấp ngày 08/12/1995 cho bà Trần Thị N, đã chỉnh lý biến động sang tên ông Đặng Văn Ú vào ngày 15/6/2018, nên có căn cứ buộc trả lại cho ông Ú và bà M1.

Về giá trị cầm cố đất là 147 chỉ vàng 24k và số tiền 33.500.000 đồng thể hiện tại "Giấy cố đất" ngày 22/4/2019 đã được chuyển giao xong, ông Ú và bà M1 đã nhận số vàng và số tiền trên, nên có căn cứ buộc ông Ú và bà M1 trả lại cho ông C và bà P.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là có căn cứ và đúng quy định, nên chấp nhận.

[5] Về án phí: Ông Ú và bà M1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng (án phí về tuyên bố hợp đồng vô hiệu) và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên giá trị phải thanh toán cho nguyên đơn là 40,788,000 đồng (6.300.000 đồng/01 chỉ vàng 24k x 147 chỉ = 926.100.000 đồng + 33.500.000 đồng = 959.600.000 đồng); ông C và bà P là người cao tuổi và có đơn yêu cầu miễn án phí, nên được miễn án phí trên giá trị đất hoàn trả cho bị đơn là đúng theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 26 của 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.

[6] Về chi phí tố tụng: Ông C, bà P và ông Ú, bà M1 phải chịu; ông C, bà P thống nhất chịu ½ tổng chi phí tố tụng, ông C và bà P đã nộp 23.032.200 đồng (chi phí đo đạc 21.832.200 đồng, chi phí thẩm định giá 1.200.000 đồng), nên ông Ú và bà M1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông C và bà P số tiền 11.516.000 đồng là đúng theo quy định tại các Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự.

[7] Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 122, 123, 131 của Bộ luật Dân sự; Điều 166, khoản 1 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 26 của 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị P (Phạm Kim P1) và ông Đặng Văn C.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo "Giấy cố đất ngày 22/4/2019" giữa bà Phạm Thị P, ông Đặng Văn C với ông Đặng Văn Ú, bà Hoàng Xuân M1 vô hiệu.

Buộc ông Đặng Văn Ú và bà Hoàng Xuân M1 có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Phạm Thị P, ông Đặng Văn C 147 chỉ vàng 24 kara và số tiền 33.500.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Buộc ông Đặng Văn C, bà Phạm Thị P hoàn trả cho ông ông Đặng Văn Ú, bà Hoàng Thị M2 bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0626263 cấp ngày 08/12/1995 cho bà Trần Thị N, đã chỉnh lý biến động sang tên ông Đặng Văn Ú vào ngày 15/6/2018 thuộc thửa 237, 238, 456 tờ bản đồ số 7 (bản đồ 299).

Buộc ông Đặng Văn C, bà Phạm Thị P có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Đặng Văn Ú và bà Hoàng Xuân M1 tổng diện tích 9.202,5m^2 toạ lạc ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Phần đất trồng lúa có diện tích 6.574,1m^2 có số đo các cạnh như sau:

- Cạnh từ điểm M1-M9 =36,84m.

- Cạnh từ điểm M1-M2 = 306m.

- Cạnh từ điểm M2-M11 =21,73m.

- Cạnh từ điểm M8-M9 =20,54m; từ điểm M8-M10 =17,99m và từ điểm M10-M11=287,51m.

Phần đất ở và trồng cây lâu năm có diện tích 2.628,4m^2 có số đo các cạnh như sau:

- Cạnh từ điểm M3-M4 =82,21m.

- Cạnh từ điểm M3-M13 =35,12m.

- Cạnh từ điểm M4-M5 = 30,98m.

- Cạnh từ điểm M13-M14 = 27,28m; từ điểm M14-M15 =5m và từ điểm M5-M15 =54,67m.

(Kèm theo Trích đo hiện trạng ngày 30/11/2023 của Công ty TNHH P2).

Về diện tích đất: 6.000m^2 và 1.081,5m^2 theo Trích đo hiện trạng ngày 30/11/2023 của Công ty TNHH P2 do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời đã có Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản và ông C, bà P không quản lý, nên không đặt ra việc hoàn trả.

2. Về án phí: Ông Ú và bà M1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng (án phí về tuyên bố hợp đồng vô hiệu) và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên giá trị phải thanh toán cho nguyên đơn là 40,788,000 đồng. Ông C và bà P được miễn án phí.

3. Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Đặng Văn Ú và bà Hoàng Xuân M1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Đặng Văn C và bà Phạm Thị P số tiền 11.516.000 đồng.

4. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt thời hạn kháng cáo 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

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, 7a, 7b và Điều 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:
- Đương sự;
- VKSND huyện Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần văn Thời;
- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Phan Việt Xô