TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỚI BÌNH **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 62/2022/DS-ST
Ngày: 13/9/2022
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 Huỳnh Phạm Lan Chi

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Phi Hùng

2. Bà Hồ Lệ Hoa

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Hồng Như 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 toà:* Ông Võ Hồng Quân - Kiểm sát viên.

Trong ngày 13 tháng 9 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: 26/2022/TLST- DS ngày 01 tháng 3 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 250/2022/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Trần Minh C - Sinh năm: 1985 (có mặt);
Địa chỉ: Xã L, huyện B, tỉnh Cà Mau.

2. Bị đơn: 1/ Anh Cao Chà B - Sinh năm: 1984 (vắng mặt);
2/ Chị Dương Thị U - Sinh năm: 1989 (vắng mặt);
Cùng địa chỉ: Xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau;
Chỗ ở hiện nay: xã V, huyện V, tỉnh Kiên Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
1/ Chị Lương Thị P - Sinh năm: 1985 (có mặt);
Địa chỉ: xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau;
2/ Anh Nguyễn Văn A (vắng mặt);
3/ Chị Nguyễn Lệ X (vắng mặt);
Địa chỉ: Xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Trình bày của anh Trần Minh C và chị Lương Thị P:***

Vào ngày 12/12/2017 anh Trần Minh C và chị Lương Thị P có nhận

cố của vợ chồng anh Cao Chà B và chị Dương Thị U một phần đất có diện tích 10 công đất tầm cầy (tầm 3m) với giá 70 chỉ vàng 24K; thời hạn cố là 03 năm. Sau khi cố đất thì cho anh Chà B và chị U thuê lại với giá 25.000.000 đồng/năm. Hai bên hẹn đến ngày 30/02/2021 sẽ trả lại số vàng cố 70 chỉ vàng 24K để chuộc lại đất nhưng đến ngày hẹn anh Chà B và chị U không trả vàng mà cố chuyển cho vợ chồng anh Trần Văn A và chị Nguyễn Lệ X với giá 135 chỉ vàng 24K.

Khi biết sự việc vợ chồng anh C và chị P có gặp vợ chồng anh Chà B để trao đổi và yêu cầu vợ chồng anh Chà B, chị U phải trả lại số vàng cố đất cho anh C nhưng vợ chồng anh Chà B, chị U hứa hẹn nhiều lần mà không thực hiện.

Ngày 27/4/2021 anh C có gửi đơn yêu cầu đến UBND xã Trí Lực yêu cầu giải quyết. Tại phiên hòa giải ngày 06/5/2021 anh Chà B và chị U thống nhất trong thời hạn 04 tháng kể từ ngày hòa giải sẽ trả đủ số vàng cố đất cho anh C nhưng không thực hiện theo thỏa thuận. Anh C và chị P xác định số vàng dùng để cố đất là tài sản chung của vợ chồng, hiện tại chị P để anh toàn quyền quyết định trong phiên tòa hôm nay.

Tại phiên tòa, anh C vẫn giư nguyên yêu cầu khởi kiện buộc anh Chà B và chị U trả lại cho anh 70 chỉ vàng 24K, ngoài ra anh C không yêu cầu gì khác.

Đối với anh Cao Chà B, chị Dương Thị U, anh Nguyễn Văn A và chị Nguyễn Lệ X, Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho các đương sự theo trình tự luật định nhưng các đương sự này không có ý kiến về việc giải quyết vụ án và vắng mặt tại phiên tòa không lý do.

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 anh Trần Minh C khởi kiện anh Cao Chà B, chị Dương Thị U yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, buộc anh Chà B, chị U trả lại số vàng cố đất là 70 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 nên hợp đồng này là vô hiệu, anh Chà B và chị U vi phạm thỏa thuận nên anh C yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố, nhận lại vàng, đối với hợp đồng thuê đất anh C không yêu cầu xem xét. Từ những phân tích nêu trên, xét thấy yêu cầu của anh Trần Minh C là có căn cứ nên đề nghị chấp nhận.

Về án phí: Nguyên đơn không phải chịu, có dự nộp tạm ứng án phí được nhận lại, bị đơn phải chịu án phí theo quy định trên số vàng bị buộc phải thanh toán cho nguyên đơn.

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:

[1] Về thủ tục tố tụng và quan hệ pháp luật tranh chấp: Anh Trần Minh C khởi kiện anh Cao Chà B và chị Dương Thị U yêu cầu trả lại 70 chỉ vàng 24K là giá trị cầm cố đất đã thỏa thuận giữa các bên. Đây là tranh chấp dân sự về hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình theo quy định tại 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.

Đối với anh Cao Chà B, chị Dương Thị U, anh Nguyễn Văn A và chị Nguyễn Lệ X đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng trong vụ án, được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 để xét xử nhưng vẫn cố tình vắng mặt tại phiên toà và không có ý kiến phản hồi đối với yêu cầu của nguyên đơn, vì vậy Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự và căn cứ vào các chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp và Tòa án thu thập để làm cơ sở giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung vụ án: Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa anh Trần Minh C, chị Lương Thị P với anh Cao Chà B, chị Dương Thị U là thực tế có xảy ra được anh Chà B và chị U thừa nhận tại "Tờ cố đất" ngày 12/12/2017, biên bản hòa giải ngày 06/5/2021 tại UBND xã Trí Lực, do anh Chà B và chị U không thực hiện nghĩa vụ nên anh C khởi kiện yêu cầu anh Chà B và chị U thanh toán 70 chỉ vàng 24K cố đất. Anh C xác định phần đất tranh chấp theo hợp đồng cầm cố có diện tích 10 công (tầm 3m). 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 tôm, tại thời điểm xem xét thẩm định đất không có trồng lúa, toàn bộ khu đất có diện tích 13,8 công (tầm 3m), tọa lạc tại ấp 5, xã Trí Lực, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. Hiện tại, anh Nguyễn Văn A và chị Nguyễn Lệ X đang quản lý, canh tác phần đất này.

[3] Về nguồn gốc tài sản cầm cố: Phần đất cầm cố có nguồn gốc là của anh Cao Chà B và chị Dương Thị U, anh Chà B và chị U đã cầm cố cho anh C, sau đó tiếp tục cố chuyền cho vợ chồng anh A, chị X. Xét về hiệu lực của hợp đồng thì " Tờ cố đất" ngày 12/12/2017 bị vô hiệu do không tuân thủ quy định của pháp luật về mặt hình thức và nội dung của hợp đồng, do đó cần buộc anh Chà B và chị U phải trả lại cho anh C số vàng đã nhận. Tại phiên tòa, anh C và chị P không đặt ra yêu cầu xem xét hợp đồng thuê đất giữa anh với anh B, chị U nên không xem xét là phù hợp.

[4] Xét thấy, tại biên bản hòa giải ngày 06/5/2021 của Ủy ban nhân dân xã Trí Lực, vợ chồng anh Chà B, chị U thừa nhận có việc cố đất nêu trên, có nợ 70 chỉ

vàng 24K của anh C và chị P và hẹn sau 04 tháng sẽ trả đủ. Như vậy, yêu cầu của anh C đối với anh Chà B và chị U là có căn cứ, do đó cần chấp nhận yêu cầu của anh C đối với anh Chà B, chị U, tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa anh Trần Minh C, chị Lương Thị P với anh Cao Chà B, chị Dương Thị U theo "Tờ cố đất" ngày 12/12/2017 là vô hiệu, buộc anh Cao Chà B và chị Dương Thị U có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho anh Trần Minh C, chị Lương Thị P số vàng cầm cố đất 70 chỉ vàng 24K.

[5] Đối với người đang canh tác trên đất là anh A và chị X đã nhận các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng không có ý kiến, tại biên bản làm việc ngày 18/5/2022 của Tòa án với ông Huỳnh Văn Hôn là Trưởng ban nhân dân ấp 5 vào thởi điểm cố đất xác định thời điểm anh A và chị X mới cố đất và chưa giao đủ vàng cho anh Chà B và chị U thì giữa anh My, anh C với anh A, chị X có gặp nhau để bàn bạc cách giải quyết nhưng không thành nên có cơ sở cho rằng anh A chị X có biết việc anh Chà B và chị U có nợ vàng cố đất của anh C nhưng vẫn tiếp tục nhận cố ngay chính phần đất trên là mặc nhiên thừa nhận nghĩa vụ trả nợ của anh Chà B và chị U đối với anh C và chị P. Quá trình giải quyết vụ án anh A, chị X không có ý kiến phản hồi đối với yêu cầu của nguyên đơn, không có yêu cầu độc lập nên Tòa án không xem xét quyền lợi của anh chị trong vụ án này. Trong trường hợp anh A và chị X có yêu cầu sẽ được giải quyết trong một vụ án khác.

[6] Về án phí dân sự có giá ngạch: Anh Chà B và chị U phải chịu theo quy định của pháp luật.

[7] Đương sự có quyền kháng cáo bản án, Viện kiểm sát có quyền kháng nghị theo luật định.

[8] Xét đề nghị của kiểm sát viên tại phiên tòa là có cơ sở nên cần chấp nhận.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, khoản 3 Điều 228 của 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.

Xét xử vắng mặt anh Cao Chà B, chị Dương Thị U, anh Nguyễn Văn A và chị Nguyễn Lệ X.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Trần Minh C.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố đất theo "Tờ cố đất" ngày 12/12/2017 giữa anh Trần Minh C, chị Lương Thị P với anh Cao Chà B, chị Dương Thị U là vô hiệu.

Buộc anh Cao Chà B và chị Dương Thị U có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho anh Trần Minh C và chị Lương Thị P số vàng 70 *(bảy mươi)* chỉ vàng 24K.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Cao Chà B và chị Dương Thị U phải chịu án phí với số tiền 17.780.000 đồng (*Mười bảy triệu bảy trăm tám mươi nghìn đồng, tính giá vàng 24K tại thời điểm ngày 13/9/2022 là 5.080.000 đồng/chỉ*).

Anh Trần Minh C không phải chịu án phí. Ngày 05/7/2022, anh C có dự nộp tạm ứng án phí số tiền 9.750.000 đồng *(Chín triệu bảy trăm năm mươi 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 0011695 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. Anh C và chị P có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng anh Chà B, chị U, anh A và chị X vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai. 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

(Đã ký)

Huỳnh Phạm Lan Chi