

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
HUYỆN TRẦN VĂN THỜI Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
TỈNH CÀ MAU

Bản án số: 343/2022/DS-ST
Ngày 29 tháng 12 năm 2022
V/v tranh chấp hợp đồng 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 tòa: Ông Huỳnh Văn Đoan

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Việt Thắng

Ông Huỳnh Văn Năm

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Cẩm Hương – Là Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời tham gia phiên tòa: Bà Võ Hồng Luyến - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 417/2022/TLST-DS ngày 04 tháng 8 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 337/2022/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Ngọc B, sinh năm: 1957 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp M, xã K, huyện T, tỉnh C ..

- Bị đơn: Bà Trần Thị T, sinh năm: 1964 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp M, xã K, huyện T, tỉnh C ..

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện cùng các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án nguyên đơn bà Lê Ngọc B trình bày: Ngày 21/02/2013 bà có nhận cầm cố của bà Trần Thị T một phần đất ruộng có diện tích 06 công, giá cầm cố là 30 chỉ vàng 24K, đất tọa lạc tại ấp Mũi Tràm B, xã Khánh Bình Tây Bắc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau. Hai bên thỏa thuận bà T thuê lại phần đất giá thuê 12.000.000đ/năm, trong 03 năm đầu bà T trả tiền thuê đất đầy đủ là 36.000.000 đồng nhưng từ năm thứ 4 đến nay bà T không trả tiền thuê đất cho bà. Bà xác định việc cầm cố đất chỉ có bà với bà T, không liên quan đến ai khác. Nay bà B yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố đất mà bà đã ký với bà T vào ngày 21/02/2013 là vô hiệu, đồng thời yêu cầu bà

T trả lại 30 chỉ vàng 24K, tiền thuê đất là 72.000.000 đồng, ngoài ra bà không yêu cầu gì khác.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Trần Thị T trình bày: Bà thừa nhận bà có cầm cố cho bà B phần đất ruộng có diện tích 06 công, giá cầm cố là 30 chỉ vàng 24K, đất tọa lạc tại ấp Mũi Tràm B, xã Khánh Bình Tây Bắc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau. Bà có trả được 36.000.000đ tiền thuê đất và nợ lại 72.000.000đ. Từ khi có đất đến nay bà vẫn trực tiếp quản lý, canh tác trên phần đất không có giao đất cho bà B. Bà đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn bà B vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố đất mà bà đã ký với bà T vào ngày 21/02/2013 là vô hiệu, đồng thời yêu cầu bà T trả lại 30 chỉ vàng 24K, tiền thuê đất là 72.000.000 đồng, ngoài ra bà B không yêu cầu gì khác.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời trình bày quan điểm về tuân theo pháp luật của Thẩm phán Chủ tọa, Thư ký phiên tòa từ khi thụ lý, đến khi đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; nguyên đơn, bị đơn chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn bà Trần Thị T có nơi cư trú tại ấp Mũi Tràm B, xã Khánh Bình Tây Bắc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau. Nội dung tranh chấp là Hợp đồng cầm cố đất nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau theo khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về sự có mặt của các đương sự tại phiên tòa: Bị đơn bà Trần Thị T có yêu cầu xét xử vắng mặt. Áp dụng khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt bà T là đúng quy định.

[3] Về nội dung tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố đất nông nghiệp ngày 21/02/2013 là vô hiệu, đồng thời yêu cầu bà T có trách nhiệm trả lại 30 chỉ vàng 24K, tiền thuê đất 72.000.000 đồng được xác định tranh chấp hợp đồng cầm cố đất.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Quá trình giải quyết vụ án, bà T thừa nhận bà có ký “Tờ cầm đất” ngày 21/02/2013 là việc có đất giữa bà cho bà B, trong tờ cầm đất có tên Trần Thị Phụng là em bà, ký chỉ để chứng kiến, thực tế là đất của bà cầm cho

bà B, không liên quan đến bà Phượng và đồng ý theo yêu cầu của bà B. Xét việc nguyên đơn yêu cầu và bị đơn đều thống nhất nên đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Xét hợp đồng cầm cố đất giữa bà Lê Ngọc B với bà Trần Thị T và việc thuê đất là thực tế có xảy ra, theo đó vào ngày 21/02/2013 đã nguyên đơn và bị đơn có làm tờ cầm đất, diện tích 06 công với giá 30 chỉ vàng 24K. Tuy nhiên, từ khi giao dịch cầm cố đến nay thì bà B không có nhận đất mà để lại cho bà T thuê (mướn) với giá 12.000.000 đồng/năm. Do bà T không thực hiện đúng hợp đồng nên bà B yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố đất nông nghiệp 21/02/2013 đã giữa bà Lê Ngọc B với bà Trần Thị T là vô hiệu, đồng thời yêu cầu bà T có trách nhiệm trả lại 30 chỉ vàng 24K, tiền thuê đất 72.000.000 đồng. Do đất đai không thuộc đối tượng cầm cố tài sản nên việc cầm cố đất giữa các đương sự không được pháp luật công nhận theo quy định tại Điều 166, 167 và Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng cầm cố đất giữa bà Lê Ngọc B với bà Trần Thị T không tuân thủ Điều 117 và Điều 122 Bộ luật dân sự nên hợp đồng cầm cố đất trên là vô hiệu. Hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì các bên phải giao trả lại cho nhau những gì đã nhận. Bà T đã nhận 30 chỉ vàng 24K nên bà T phải có nghĩa vụ trả lại cho bà B 30 chỉ vàng 24K (vàng 24k tại thời điểm xét xử có giá trên thị trường 5.170.000 đồng/chỉ). Đối với yêu cầu trả tiền thuê đất số tiền 72.000.000 đồng, Hội đồng xét xử thấy rằng: Do đất đai không thuộc đối tượng cầm cố nên hợp đồng cầm cố đất là vô hiệu, hợp đồng cầm cố đất vô hiệu nên hợp đồng thuê đất cũng bị vô hiệu, các bên trao trả cho nhau những gì đã nhận, không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các đương sự nên yêu cầu của bà B về tiền thuê đất số tiền 72.000.000 đồng là không được chấp nhận. Đối với số tiền thuê đất 36.000.000 đồng mà bà T đã trả cho bà B, do các đương sự không đặt ra yêu cầu gì đối với số tiền trên nên Hội đồng xét xử không xem xét. Đối với phần đất, từ khi có đất đến nay bà B không có quản lý, sử dụng nên không buộc trách nhiệm bà B về việc trả đất.

[6] Tờ cầm đất thể hiện có bà Trần Thị Phượng ký tên, tuy nhiên các đương sự đều khẳng định chỉ có bà B và bà T giao dịch với nhau, bà Phượng là chị bà T ký để chứng kiến sự việc, vàng bà T nhận, đất của bà T không liên quan đến bà Phượng nên Hội đồng xét xử không đưa bà Trần Thị Phượng vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[7] Từ những phân tích trên, xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố đất nông nghiệp ngày 21/02/2013 đã giữa bà Lê Ngọc B với bà Trần Thị T là vô hiệu, đồng thời yêu cầu bà T trả lại 30 chỉ vàng 24K là có căn cứ nên được chấp nhận.

[8] Xét lời đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên được chấp nhận.

[9] Đối với chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc số tiền 5.593.000 đồng. Do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về tuyên bố hợp đồng cầm cố đất là vô hiệu nên bị đơn có nghĩa vụ phải chịu chi phí này theo quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng

dân sự. Chi phí trên nguyên đơn đã thanh toán xong nên bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền 5.593.000 đồng.

[10] Về án phí: Bà Trần Thị T phải chịu số tiền 7.755.000 đồng (Bảy triệu bảy trăm năm mươi lăm nghìn đồng, chưa nộp). Bà Lê Ngọc B không phải chịu án phí (người cao tuổi), đã được miễn dự nộp nên không hoàn lại là phù hợp theo quy định tại Điều 27 Nghị quyết 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 244, Điều 266, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 122, Điều 123 và Điều 131 của Bộ luật dân sự; Điều 166, Điều 167 và Điều 188 Luật đất đai năm 2013; 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.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Tuyên bố hợp đồng cầm cố đất (Tờ cầm đất) ngày 21/02/2013 al giữa bà Lê Ngọc B với bà Trần Thị T là vô hiệu.

Buộc bà Trần Thị T có trách nhiệm trả lại cho cho bà Lê Ngọc B 30 chỉ vàng 24K (*Bằng chữ: Ba mươi chỉ vàng hai mươi bốn ka ra*).

Đối với phần đất, từ khi cổ đất đến nay bà B không quản lý, sử dụng nên không buộc trách nhiệm bà B về việc trả đất.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Ngọc B về việc yêu cầu bà Trần Thị T trả tiền thuê đất, số tiền 72.000.000 đồng.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Trần Thị T có nghĩa vụ trả lại cho bà Lê Ngọc B số tiền 5.593.000 đồng.

Kể từ ngày bà B có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà T không thi hành xong khoản tiền trên, bà T còn phải chịu thêm khoản tiền lãi phát sinh theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

3. Về án phí: Bà Trần Thị T phải chịu số tiền 7.755.000 đồng (Bảy triệu bảy trăm năm mươi lăm nghìn đồng, chưa nộp). Bà Lê Ngọc B không phải chịu án phí (người cao tuổi), đã được miễn dự nộp nên không hoàn lại.

4. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn 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.

Trường hợp quyết định được thi hành theo qui 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui 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 qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Văn Đoan