TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐẦM DƠI, TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 12/2019/DS-ST
Ngày 05 – 3 – 2019
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 ĐẦM DƠI, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hồ Ngọc Yến.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Châu Trung Trực.

Ông Nguyễn Văn Hiển.

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Thanh Khuyên là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi tham gia phiên tòa: Ông Dương Tấn Viễn – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 3 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đ D, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 278/2013/TLST-DS ngày 12 tháng 12 năm 2013, về tranh chấp "hợp đồng cầm cố đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 448/2018/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 12 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Công D, sinh năm 1954; cư trú tại: Ấp T L, xã T T, huyện Đ D, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Luật sư Trần Chí T; cư trú tại: số 24, đường L C N, phường 5, thành phố C M, tỉnh Cà Mau (có mặt) (văn bản ủy quyền ngày 23/9/2015).

- *Bị đơn:* Bà Diệp Thanh H, sinh năm 1963 (vắng mặt); cư trú tại: Ấp B S, xã Lý Văn L, thành phố C M, tỉnh Cà Mau.

Tạm trú: Ấp L H T, xã T T, huyện Đ D, tỉnh Cà Mau và khóm 8, phường 8, thành phố C M, tỉnh Cà Mau.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Dương Chí H, sinh năm 1962 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp H H, xã T T, huyện Đ D, tỉnh Cà Mau(vắng mặt)

2. Ông Lê Văn T (đã chết).

3. Anh Lê Hoàng P, sinh năm 1987(vắng mặt).

4. Chị Nguyễn Thị Mỹ H, sinh năm 1990 (vắng mặt).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Lê Văn T:

1. Bà Diệp Thanh H, sinh năm 1963(vắng mặt).

2. Anh Lê Hoàng P, sinh năm 1987 (vắng mặt).

3. Chị Lê Thị Bích Q, sinh năm 1990 (vắng mặt)

Cùng cư trú tại: Ấp B S, xã L V L, thành phố C M, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Trần Chí T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Công D trình bày:

Vào ngày 06 tháng 3 năm 2011 al, ông D và bà H có thỏa thuận cố của bà H phần đất có diện tích khoảng 06 ha,tọa lạc tại ấp L H T, xã T T, huyện Đ D, tỉnh Cà Mau do ông Lê Văn T (chồng bà H) đứng tên quyền sử dụng, với giá 250.000.000 đồng, thời hạn cố là 05 năm. Sau đó ông D và bà H thỏa thuận hùn nuôi tôm trên diện tích đất 12 ha, khi xổ vuông chưng, từ chi phí thả tôm giống và cải tạo, còn bao nhiêu thì chia đôi. Đến tháng 8 năm 2011, bà H có ý định bán phần đất trên cho ông 6 T để về Hộ phòng cất nhà, ông D đồng ý và thống nhất đến tháng 11 thì ông T sẽ trả tiền cố đất cho D bằng 300.000.000 đồng. Nhưng việc sang bán trên không thực hiện được. Đến tháng 6 năm 2012 al do hoàn cảnh bị bệnh, ông D không tiếp tục sản xuất nên ông D trả phần đất cầm cố cho bà H quản lý sử dụng, sau đó ông biết bà H cho ông Dương Chí H thuê lại phần đất trên bằng 50.000.00 đồng/01 năm.Tại phiên tòa ông T là người được ông D ủy quyền yêu cầu bà Diệp Thanh H trả cho ông D số tiền theo hợp đồng cầm cố là 250.000.000 đồng. Ông D xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 50.000.000 đồng cho ông H thuê đất và 20.000.000 đồng tiền ông làm cống xổ vuông

Tại biên bản hòa giải ngày 06 tháng 11 năm 2014 bà Diệp Thanh H trình bày:

Vào ngày 07/3/2011al bà có thỏa thuận với ông D bỏ vốn 180.000.000 đồng và thỏa thuận quy 02 cây vàng bằng 70.000.000 đồng và bà bỏ đất cùng canh tác. Đến tháng 7 ông T mua đất, hợp đồng cố đất chưa hết thời gian, bà có bàn với ông D cho bà bán đất sau đó ông T thanh toán cho ông D số tiền 250.000.000 đồng. Đến tháng 8 bà không bán đất cho ông T mà giao cho ông D sản xuất. Trước khi giao đất thì bà có thả tôm, cua giống và cải tạo vuông với số tiền 30.000.000 đồng. Từ khi bà giao vuông, ông D thu hoạch tôm trong thời gian 07 tháng, bà không biết. Bà H yêu cầu ông D trả cho bà tiền thu hoạch tôm là 317.104.500 đồng, tiền thu hoạch

cua là 70.000.000 đồng và tiền cải tạo, thả tôm cua là 86.700.000 đồng. Tổng cộng là 473.804.500 đồng. Ngày 18/4/2012al bà lấy lại đất và canh tác đến ngày 02/9/2012 al bà cho ông H thuê lại diện tích 12ha với số tiền 90.000.000 đồng. Bà H xác định cống xổ vuông do bà làm. Bà H không đồng ý trả tiền cố đất cho ông D.

Đại diện Viển kiểm sát nhân dân huyện Đ D phát biểu quan điểm như sau: Việc tuân thủ pháp luật của các đương sự, thư ký, Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ Điều 122, Điều 127, Điều 128 và Điều 137 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự. Pháp lệnh số 10/2009/PL- UBTVQH ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về các loại án phí, lệ phí Tòa án. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông D, yêu cầu bà H trả tiền cho người khác thuê đất và tiền đổ cống bằng 70.000.000 đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông D, hủy tờ cố đất ngày 06/3/2011al giữa ông D và bà H. Buộc bà H trả cho ông D số tiền 250.000.000 đồng. Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng bà H phải chịu theo quy định pháp luật.

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 tố tụng: Bà H, anh P, chị Q, chị H vắng mặt lần thứ hai; ông Dương Chí H có ý kiến xin từ chối tham gia tố tụng nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 227 và điểm a khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự trên là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Ông Trần Công D có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 50.000.000 đồng tiền bà H cho ông H thuê đất và 20.000.000 đồng tiền đổ cống xổ. Xét thấy, yêu cầu ông D phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông D.

Xét yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố đất của ông D thấy rằng: theo biên bản thẩm định ngày 22 tháng 8 năm 2018 thể hiện phần đất tranh chấp giữa ông Trần Công D và bà Diệp Thanh H có diện tích 76.129m^2. Đất tọa lạc tại ấp L H T, xã T T, huyện Đ D, tỉnh Cà Mau. Có các hướng tiếp giáp:

- Phía Đông: Giáp phần đất còn lại của bà H điểm M2M3 = 145m.

- Phía Tây: Giáp sông Giá Quạ điểm M5M1 = 154,1m.

- Phía Nam: Giáp phần đất ông Diệp Thành L điểm M3M4 = 70m; điểm M4M5 = 463m.

- Phía Bắc: Giáp phần đất còn lại của bà Diệp Thanh H điểm M1M2 = 622,9m.

Hợp đồng cầm cố đất ngày 06/3/2011al giữa ông Trần Công D và bà Diệp Thanh H thực tế có xảy ra được bà H thừa nhận tại biên bản hòa giải của Tòa án cũng như tại biên bản ghi ý kiến của bà H. Theo quy định của Luật Đất Đai năm 2003 thì người sử dụng đất chỉ có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, ngoài các quyền trên thì các giao dịch khác về đất đai đều trái quy định của pháp luật. Việc ông D và bà H thỏa thuận cầm cố đất là trái với quy định của pháp luật. Do đó, hợp đồng cầm cố đất trên bị vô hiệu nên không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên. Đối chiếu với quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Từ những phân tích trên, xét thấy cần chấp nhận yêu cầu của ông Trần Công D. Buộc bà Diệp Thanh H phải trả cho ông Trần Công D số tiền cầm cố là 250.000.000 đồng. Giữ nguyên diện tích đất 76.129m^2 tọa lạc tại ấp L H T, xã T T, huyện Đ D, tỉnh Cà Mau cho bà Diệp Thanh H tiếp tục quản lý, sử dụng.

Xét yêu đơn phản tố của bà Diệp Thanh H ngày 26 tháng 10 năm 2014 yêu cầu ông D trả cho bà số tiền 473.604.500 đồng, Tòa án đã thông báo cho bà H nhưng bà H không làm đơn khởi kiện và nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật, xem như bà H đã từ bỏ quyền lợi của mình nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết. Nếu sau này ông D và bà H không thỏa thuận được thì bà H có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác.

Đối với ông Dương Chí H xác định hợp đồng thuê đất với bà H đã mãn, ông không có yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[3] Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: Ông Trần Công D không phải chịu. Bà Diệp Thanh H phải chịu theo quy định pháp luật.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Công D không phải chịu (thuộc đối tượng miễn, giảm). Bà Diệp Thanh H phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228 và khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng: Điều 122; Điều 127; Điều 128 và Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005; Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ban hành về các loại án phí, lệ phí Tòa án và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng lệ phía Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Công D. Hủy tờ cầm cố đất ngày 06 tháng 3 năm 2011al giữa ông Trần Công D và bà Diệp Thanh H. Buộc bà Diệp Thanh H trả cho ông Trần Công D số tiền cầm cố 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

Giữ nguyên diện tích đất 76.129m^2. Đất tọa lạc tại ấp L H T, xã T T, huyện Đ D, tỉnh Cà Mau cho bà Diệp Thanh H tiếp tục quản lý sử dụng.Có vị trí tứ cận:

- Phía Đông: Giáp phần đất còn lại của bà H điểm M2M3 = 145m.

- Phía Tây: Giáp sông Giá Quạ điểm M5M1 = 154,1m.

- Phía Nam: Giáp phần đất ông Diệp Thành L điểm M3M4 = 70m; điểm M4M5 = 463m.

- Phía Bắc: Giáp phần đất còn lại của bà Diệp Thanh H điểm M1M2 = 622,9m (có sơ đồ đo đạc kèm theo).

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Công D về việc yêu cầu bà Diệp Thanh H trả cho ông tổng số tiền 70.000.000 đồng.

Chi phí thẩm định ông Trần Công D không phải chịu. Ông Trần Công D đã dự nộp số tiền 7.600.000 đồng đã đối chiếu và thanh toán xong. Bà Diệp Thanh H phải chịu 7.600.000 đồng(Bảy triệu sáu trăm nghìn đồng). Bà Diệp Thanh H có trách nhiệm nộp số tiền trên tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi để hoàn trả lại ông Trần Công D.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Công D không phải chịu. Ngày 12 tháng 12 năm 2013 ông D đã dự nộp số tiền 4.000.000 đồng tại biên lai số 07410 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ D được nhận lại.

Bà Diệp Thanh H phải chịu án phí không giá ngạch là 300.000 đồng và án phí dân sự có giá ngạch là 12.500.000 đồng (Mười hai triệu năm trăm nghìn đồng).

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 làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Đầm Dơi;
- Chi cục THADS huyện Đầm Dơi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu văn phòng.

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

Hồ Ngọc Yến