

**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: 452/2023/DS-ST
Ngày 21-12-2023
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 tọa phiên tòa: Ông Phan Việt Xô.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Hồ Quang Minh.

Ông Nguyễn Việt Thắng.

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

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

Ngày 21 tháng 12 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 711/2023/TLST-DS ngày 22 tháng 8 năm 2023 về “Đòi lại tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 505/2023/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Trung T, sinh năm 1982 (có mặt).

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

- Bị đơn: Ông Đặng Văn Ú (vắng mặt).

Bà Hoàng Xuân M (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: 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 ông Phạm Trung T trình bày: Ngày 15/3/2015 (âm lịch) ông Đặng Văn Ú và bà Hoàng Xuân M có cầm cố cho ông phần đất diện tích 03 công tầm 3m, tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau với giá 09 chỉ vàng 24k, có lập “Giấy giao kèo cầm cố đất” không ghi rõ thời hạn, khi nhận cầm cố ông không nhận đất mà cho ông Ú và bà M thuê lại phần đất đã có mỗi năm 3.000.000 đồng, ông Ú và bà M trả tiền thuê đất được 02 năm là 6.000.000 đồng, sau đó không trả nữa. Năm 2018, ông có yêu cầu chấm dứt việc cầm cố quyền sử dụng đất, nhưng ông Ú và bà M không đồng ý và chưa trả lại vàng cho ông.

Nay, ông yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông với ông Ú và bà M tại “Giấy giao kèo cố đất” ngày 15/3/2015 vô hiệu, buộc ông Ú và bà M có trách nhiệm trả lại cho ông 0 chỉ vàng 24k, không đặt ra yêu cầu về tiền thuê đất.

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

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 Phạm Trung T, tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông T với ông Ú và bà M tại “Giấy giao kèo cố đất” ngày 15/3/2015 (âm lịch) vô hiệu, buộc ông Ú và bà M có trách nhiệm trả lại cho ông T 09 chỉ vàng 24k; ông Ú và bà M chịu án phí theo quy định.

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 ông Phạm Trung T 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 Ú và bà Hoàng Xuân M đã được Tòa án triệu tập họp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không rõ lý do, căn cứ khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Ú và bà M.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn: Căn cứ lời trình bày của nguyên đơn, lời trình bày của ông Nguyễn Việt L 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 T với ông Ú, bà M là có thực tế. Mặc dù, hợp đồng có lập thành văn bản “Giấy giao kèo 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 T với ông Ú và bà M tại “Giấy giao kèo cố đất” ngày 15/3/2015 (âm lịch) vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu là đúng quy định.

Phần đất cầm cố phía ông Phạm Trung T không quản lý, sử dụng nên không buộc trách nhiệm hoàn trả.

Về giá trị cầm cố đất là 09 chỉ vàng 24k thể hiện tại “Giấy giao kèo cố đất” ngày 15/3/2015, có sự chứng kiến của ông Nguyễn Việt L thời điểm đó là Phó trưởng ấp đã được chuyển giao xong, ông Ú và bà M đã nhận 09 chỉ vàng 24k, nên có căn cứ

buộc ông Ú và bà M trả lại cho ông T. Ngoài ra, ông T không còn yêu cầu gì khác nên không giải quyết.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ và đúng quy định, nên chấp nhận.

[5] Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Đặng Văn Ú và bà Hoàng Xuân M 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: 09 chỉ vàng 24k (6.090.000 đồng/01 chỉ vàng 24k) x 5% = 2.740.500 đồng theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và 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. Số tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp được nhận lại.

[6] 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, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 122, Điều 131 của Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 167 của Luật Đất đai; khoản 2 Điều 26 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Trung T đối với ông Đặng Văn Ú và bà Hoàng Xuân M về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Trung T với ông Đặng Văn Ú và bà Hoàng Xuân M tại “Giấy giao kèo cầm cố đất” ngày 15/3/2015 (âm lịch) vô hiệu.

Buộc ông Đặng Văn Ú và bà Hoàng Xuân M có trách nhiệm trả cho ông Phạm Trung T 09 chỉ vàng 24k.

2. Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch ông Đặng Văn Ú và bà Hoàng Xuân M phải chịu 300.000 đồng. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch ông Đặng Văn Ú và bà Hoàng Xuân M phải chịu 2.740.500 đồng. Số tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp 1.258.000 đồng theo biên lai thu số 0007301 ngày 21/8/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, ông T được nhận lại.

3. 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 thông 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:

- Dương 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