

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: 199/2024/DS-ST

Ngày: 10 – 7 – 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 tọa phiên tòa: Ông Hứa Minh Hải

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hồ Quang Minh

2. Ông Nguyễn Trường Hận

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Dương Thị Thêu, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Cà Mau.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:** Bà Trần Hồng Cẩm – Kiểm sát viên (có mặt).

Ngày 10 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Cà Mau, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 359/2024/TLST-DS ngày 25 tháng 4 năm 2024, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 225/2024/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 5 năm 2024, về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất” giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Phạm Chúc L, sinh năm: 1982.

Địa chỉ: Ấp C.N. B, xã K.H, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Võ Quốc D, sinh năm: 1988 (Văn bản ủy quyền ngày 02/5/2024, có mặt).

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

- Bị đơn: Ông Phan Văn D, sinh năm: 1962 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm 10, thị trấn Sông Đốc, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Bà Phan Thị U, sinh năm: 1964 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp C.N. B, xã K.H, huyện T, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện ngày 16/4/2024, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 25/9/2013 âm lịch, chị Phạm Chúc L có nhận cổ phần đất nông nghiệp của ông Phan Văn D và bà Phan Thị U diện tích 10 công với giá 20 chỉ vàng 24 Kara, phần đất tọa lạc ấp C.N. B, xã K.H, huyện T, tỉnh Cà Mau; thời hạn cổ 03 năm, nếu ông D và bà U không chuộc lại đất trong thời gian này thì chị L tiếp tục cổ cho đến khi ông D và bà U chuộc lại đất; việc cổ đất có làm tờ giao kèo cổ đất ruộng và có mặt hai bên cùng những người chứng kiến ký tên xác nhận.

Sau khi cổ đất, chị L không nhận đất mà cho ông D và bà U thuê lại canh tác, mỗi năm bằng 100 gia lúa, việc cho thuê lại đất có ghi trong tờ giao kèo cổ đất.

Quá trình thuê đất, ông D và bà U có trả lúa thuê đến năm 2019 thì không trả nữa và cũng không chuộc lại đất.

Từ nội dung trên, chị L yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 25/9/2013 giữa chị với ông D và bà U vô hiệu. Buộc ông D và bà U trả cho chị 20 chỉ vàng 24K. Ngoài ra, chị không yêu cầu khoản nào khác.

* Trong biên bản hòa giải ngày 27/5/2024 và tại phiên tòa, bà Phan Thị U trình bày: Bà thừa nhận bà và ông Phan Văn D có ký tờ giao kèo cổ đất ruộng cho chị Phạm Chúc L ngày 25/9/2013 âm lịch, đồng thời có nhận 20 chỉ vàng 24K của chị L. Nay bà đồng ý cùng ông D có nghĩa vụ trả lại cho chị L 20 chỉ vàng 24K.

* Đối với ông Phan Văn D vắng mặt không rõ lý do.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và nguyên đơn, bị đơn Phan Thị U là đúng trình tự, thủ tục do Bộ luật Tố tụng dân sự quy định. Đối với bị đơn Phan Văn D không chấp hành đúng quy định theo Điều 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 117, 122, 131 của Bộ luật dân sự; Điều 167, 188 của Luật đất đai; Nghị quyết số 326 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập ngày 25/9/2013 âm lịch giữa chị Phạm Chúc L với ông Phan Văn D và bà Phan Thị U vô hiệu. Buộc ông D và bà U có nghĩa vụ trả cho chị L 20 chỉ vàng 24K và phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đối tượng các bên tranh chấp là hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét thấy việc vắng mặt của ông Phan Văn D, Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt ông D theo luật định.

[2] Về nội dung: Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn Phan Thị U đều thừa nhận thống nhất với nhau việc chị L có nhận cầm cố của ông Phan Văn D và bà Phan Thị U một phần đất nông nghiệp với diện tích 10 công tầm 3m tọa lạc tại ấp C.N. B, xã K.H, huyện T, tỉnh Cà Mau với giá 20 chỉ vàng 24K là

thực tế có diễn ra. Khi cầm cố đất các bên có xác lập hợp đồng cầm cố đất và hợp đồng cho thuê lại phần đất cố. Thực tế, chị L đã giao đủ vàng nhưng không nhận đất mà cho ông D và bà U thuê lại để sản xuất. Nay chị L yêu cầu ông D và bà U trả lại vàng cầm cố nhưng ông D và bà U không đồng ý, từ đó giữa chị L với ông D và bà U phát sinh tranh chấp. Vì vậy, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự là “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất”.

[3] Xét yêu cầu của chị L về việc tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 25/9/2013 âm lịch giữa chị với ông D và bà U vô hiệu, Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được giao kết giữa chị L với ông D và bà U được thực hiện trên tinh thần thoả thuận và tự nguyện. Tuy nhiên, việc thoả thuận cầm cố quyền sử dụng đất nêu trên giữa các bên là vi phạm điều cấm của pháp luật dân sự và pháp luật về đất đai. Bởi lẽ, đất đai là loại bất động sản, việc thực hiện quyền và nghĩa vụ về đất đai phải bảo đảm tuân thủ các quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan cũng như việc đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Mặt khác, đất đai không phải là đối tượng của hợp đồng cầm cố tài sản. Do vậy, việc cầm cố quyền sử dụng đất này là vô hiệu kể từ thời điểm giao kết hợp đồng nên các bên phải hoàn trả cho cho nhau những gì đã nhận.

[4] Xét yêu cầu của chị L về việc buộc ông D và bà U trả lại 20 chỉ vàng 24K, Hội đồng xét xử thấy rằng: Giao dịch cầm cố đất giữa chị L với ông D và bà U vô hiệu kể từ thời điểm giao kết hợp đồng nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập, vì vậy các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Thực tế ông D và bà U đã ký tờ giao kèo cầm cố đất cho chị L và đã nhận của chị L 20 chỉ vàng 24K nên buộc ông D và bà U phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho chị L số vàng trên là phù hợp. Đối với ông Phan Văn D, Tòa án đã thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ, phiên họp hoà giải và xét xử nhiều lần nhưng ông D vẫn không có ý kiến phản hồi, đồng thời cũng không có mặt tại phiên tòa để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình nên ông D phải tự gánh chịu hậu quả của việc không chứng minh hoặc chứng minh không đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình.

[5] Từ những phân tích và đánh giá nêu trên, xét thấy việc đề nghị của đại diện Viện kiểm sát có cơ sở chấp nhận.

[6] Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm xét xử, giá vàng của Hội Kim Hoàn tỉnh Cà Mau công bố giá mua vào đối với vàng 24K (999) là 7.280.000đ/chỉ (20 chỉ x 7.280.000đ x 5% = 7.280.000đ). Xét thấy, bà Phan Thị U là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên xét miễn án phí cho bà U theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Đối với ông Phan Văn D không có mặt trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa,

đồng thời không có đơn xin miễn chịu án phí nên buộc ông D phải chịu án phí theo quy định. Chị L không phải chịu án phí, đã nộp tạm ứng án phí nên được hoàn lại.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 12, Điều 167 của Luật đất đai;
- Căn cứ Điều 122, Điều 123, Điều 131 của Bộ luật dân sự;
- Căn cứ Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 26; điểm b khoản 3 Điều 27 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 chị Phạm Chúc L – Tuyên xử: Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập ngày 25/9/2013 âm lịch giữa chị Phạm Chúc L với ông Phan Văn D và bà Phan Thị U là vô hiệu.

2. Buộc ông Phan Văn D và bà Phan Thị U có nghĩa vụ trả cho chị Phạm Chúc L 20 chỉ vàng 24K (hai mươi chỉ vàng 24 Kara).

3. Án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch và có giá ngạch xét miễn cho bà Phan Thị U. Buộc ông Phan Văn D phải chịu 150.000đ án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch và 3.640.000đ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch khi bản án có hiệu lực pháp luật. Chị Phạm Chúc L không phải chịu án phí, ngày 25 tháng 4 năm 2024, chị L đã nộp tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lai số: 4096 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T được hoàn lại khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bản án 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, 7a, 7b 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.

Chị Phạm Chúc L và bà Phan Thị U có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Ông Phan Văn D có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Trần Văn Thời;
- CCTHADS huyện Trần Văn Thời;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- Lưu: Hồ sơ, Văn phòng.

Hứa Minh Hải