

**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: 146/2022/DS-ST
Ngày 24 tháng 6 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:

1. Ông Huỳnh Văn Năm
2. Ông Nguyễn Việt Thắng

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Nga Muội – Là Thư ký Tòa án, Tòa 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 Trần Hồng Cẩm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và 24 tháng 6 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: 365/2021/TLST-DS ngày 18 tháng 11 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 110/2022/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị T, sinh năm: 1956 (có mặt).

Ông Trần Văn P, sinh năm: 1955 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp 2, xã K, huyện T, tỉnh C ..

- *Bị đơn:* Bà Huỳnh Tuyết N2, sinh năm: 1970 (vắng mặt).

Ông Trương Thanh N1, sinh năm: 1973 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp Mũi Tràm B, xã Khánh Bình Tây Bắc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện ngày 12/11/2020, cùng các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, nguyên đơn bà Trần Thị T, ông Trần Văn P cùng thống nhất trình bày:*

Vào năm 2016, bà và chồng bà là ông Trần Văn P có cổ của ông Trương Thanh N1 và bà Huỳnh Tuyết N2 một phần đất nông nghiệp có diện tích 30.000m² đất tọa lạc tại ấp Mũi Tràm B, xã Khánh Bình Tây Bắc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh

Cà Mau với giá 10 lượng vàng 24K và 0,5 chỉ vàng 18K, thời hạn cố 03 năm. Sau khi cố đất, thực tế vợ chồng bà không có nhận đất mà cho vợ chồng ông N1, bà N2 mượn (thuê) lại toàn bộ diện tích đất nêu trên với giá 50.000.000 đồng/năm, mượn năm nào trả tiền năm đó. Năm đầu vợ chồng ông N1, bà N2 trả tiền thuê đầy đủ. Tuy nhiên, năm 2019 còn nợ lại 30.000.000 đồng, năm 2020 nợ lại 50.000.000 đồng đến nay không trả.

Nay ông P, bà T yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố đất diện tích khoảng 30.000m² mà vợ chồng bà đã ký với ông N1, bà N2 vào năm 2016 là vô hiệu và đồng thời yêu cầu ông N1, bà N2 phải có trách nhiệm trả lại cho vợ chồng bà 10 lượng vàng 24K và 0,5 chỉ vàng 18K, số tiền thuê đất là 80.000.000 đồng và tiền mượn là 75.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trương Thanh N1 trình bày:

Năm 2016 ông và vợ ông là bà Huỳnh Tuyết N2 có cố đất cho ông P, bà T, phần đất có diện tích 30.365m², tọa lạc tại ấp 2, xã Khánh Bình Tây Bắc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, với số vàng là 10 lượng vàng 24K, thời hạn cố 03 năm, khi cố đất có làm biên nhận có xác nhận của ông Khởi công an ấp. Ông P, bà T cho vợ chồng ông thuê lại đất, mỗi năm 50.000.000 đồng. Thời gian này ông có đóng lãi số tiền bao nhiêu thì ông không nhớ. Đến năm 2017, do phải đi chấp hành án nên không có điều kiện để đóng lãi cho ông P, bà T. Đầu năm 2020 do hết thời hạn cố đất nên có làm biên nhận số vàng cố đất, tiền lãi và có nội dung gia hạn việc cố đất. Ông thừa nhận vợ chồng ông có viết và ký giấy cố đất ngày 11/1/2020 đã có xác nhận của trưởng ấp 2 và Hợp đồng cầm cố đất nông nghiệp năm 2016 (không đề ngày tháng, ông N1 có viết và ký tên ở mặt sau). Nay trước ý kiến của ông P, bà T, vợ chồng ông đồng ý thanh toán số vàng cố đất là 10 lượng vàng 24K, còn số tiền mượn và tiền lãi cố đất 155.000.000 đồng và 0,5 chỉ vàng 18K thì để ông về hỏi vợ ông và đối chiếu lại biên nhận nếu đúng ông đồng ý trả, không đúng thì yêu cầu điều chỉnh lại.

Trong quá trình giải quyết vụ án, mặc dù đã được Tòa án tiến hành triệu tập hợp lệ nhiều lần, bị đơn bà Huỳnh Tuyết N2 vắng mặt không có lý do.

Tại phiên tòa:

Bà T, ông P vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố đất mà vợ chồng bà đã ký với ông N1, bà N2 vào năm 2016 là vô hiệu đồng thời yêu cầu ông N1, bà N2 trả lại 10 lượng vàng 24K và 0,5 chỉ vàng 18K, số tiền thuê đất là 80.000.000 đồng. Đối với yêu cầu ông N1, bà N2 trả tiền mượn 75.000.000 đồng thì bà T, ông P xin rút lại.

Ông N1 đồng ý trả lại 10 lượng vàng 24K và 0,5 chỉ vàng 18K, số tiền thuê đất là 80.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông có ý kiến xem xét lại tiền thuê đất do ông phải đi chấp hành án, hoàn cảnh khó khăn để giảm bớt tiền thuê đất cho vợ chồng ông.

Tại phiên tòa, 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 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: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố đất đã ký với ông N1, bà N2 vào năm 2016 là vô hiệu đồng thời yêu cầu ông N1, bà N2 trả lại 10 lượng vàng 24K và 0,5 chỉ vàng 18K và số tiền thuê đất là 80.000.000 đồng. Đối với yêu cầu ông N1, bà N2 trả tiền mượn 75.000.000 đồng thì bà T, ông P xin rút lại. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 217, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ xét xử đối với yêu cầu bị đơn trả số tiền 75.000.000 đồng. Đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố đất không đề ngày tháng năm 2016 vô hiệu. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 117, 122 và 131 Bộ luật Dân sự; Điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng cầm cố đất nông nghiệp không đề ngày tháng năm 2016 và Văn bản có nội dung gia hạn hợp đồng cầm cố đề ngày 11/1/2020 là giữa ông P, bà T với ông N1, bà N2 là vô hiệu. Buộc ông Trương Thanh N1 và bà Huỳnh Tuyết N2 trả lại cho ông Trần Văn P và bà Trần Thị T 10 lượng vàng 24K và 0,5 chỉ vàng 18K (vàng cầm cố đất) và số tiền thuê đất là 80.000.000 đồng. Đối với phần đất, từ khi cầm cố đất đến nay ông P, bà T không có quản lý, sử dụng nên không buộc trách nhiệm ông P, bà T về việc trả đất.

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:

- *Về thẩm quyền:* Do bị đơn ông Trương Thanh N1 và bà Huỳnh Tuyết N2 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.

- *Về tố tụng:* Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời đã ban hành Thông báo thụ lý vụ án; Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải (02 lần), Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa và tổng đạt hợp lệ cho bà Huỳnh Tuyết N2 nhưng bà N2 vắng mặt không rõ lý do. Ông N1 xác định có nhận thay các văn bản tố tụng và giao lại cho bà N2, bà N2 biết việc ông P, bà T khởi kiện nhưng do bị bệnh đi lại khó khăn nên không đến Tòa án. Do đó, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228; Bộ luật tố tụng dân sự; xét xử vắng mặt bà N2 theo quy định.

[2] *Về nội dung tranh chấp:* Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố đất nông nghiệp không đề ngày tháng năm 2016 giữa ông P, bà T với ông N1, bà N2 là vô hiệu đồng thời yêu cầu ông N1, bà N2 có trách nhiệm trả lại cho ông Trần Văn P và bà Trần Thị T 10 lượng vàng 24K và 0,5 chỉ vàng 18K (vàng cầm cố đất) và số tiền thuê đất là 80.000.000 đồng. Nguyên đơn xác định trong

thời gian ông N1, bà N2 giao dịch cầm cố đất và mượn đất với nhau thì ông N1, bà N2 là vợ chồng nên buộc ông Thành với bà Phi có nghĩa vụ trả lại số vàng và số tiền nêu trên.

[3] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:* Tại phiên tòa, nguyên đơn tự nguyện xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền mượn 75.000.000 đồng. Căn cứ Điều 217, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu bị đơn trả số tiền 75.000.000 đồng. Nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố đất nông nghiệp không đề ngày tháng năm 2016 giữa ông P, bà T với ông N1, bà N2 là vô hiệu. Buộc ông Trương Thanh N1 và bà Huỳnh Tuyết N2 trả lại cho ông Trần Văn P và bà Trần Thị T 10 lượng vàng 24K và 0,5 chỉ vàng 18K (vàng cổ đất) và số tiền thuê đất là 80.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, ông N1 thừa nhận vợ chồng ông có viết và ký giấy cổ đất ngày 11/1/2020 đã có xác nhận của trưởng ấp 2 và Hợp đồng cầm cố đất nông nghiệp năm 2016 (không đề ngày tháng, ông N1 có viết và ký tên ở mặt sau).

Xét hợp đồng cầm cố đất giữa ông Trần Văn P và bà Trần Thị T với ông Trương Thanh N1 và bà Huỳnh Tuyết N2 và việc thuê đất là thực tế có xảy ra, theo đó vào năm 2016 nguyên đơn và bị đơn có làm giấy thỏa thuận cổ đất, diện tích 30.000m², tọa lạc tại ấp 2, xã Khánh Bình Tây Bắc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau với giá 10 lượng vàng 24K và 0,5 chỉ vàng 18K, thời hạn cổ 03 năm. Tuy nhiên, từ khi giao nhận vàng đến nay thì ông P, bà T không có nhận đất mà để lại cho vợ chồng ông N1 thuê (mướn) với giá 50.000.000 đồng/năm. Do ông N1, bà N2 không thực hiện đúng hợp đồng nên ông P, bà T yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố đất nông nghiệp không đề ngày tháng năm 2016 giữa ông P, bà T với ông N1, bà N2 là vô hiệu đồng thời yêu cầu ông N1, bà N2 có trách nhiệm trả lại cho ông Trần Văn P và bà Trần Thị T 10 lượng vàng 24K và 0,5 chỉ vàng 18K (vàng cổ đất) và số tiền thuê đất là 80.000.000 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 Luật đất đai năm 2013.

Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng cầm cố đất giữa ông P, bà T với ông N1, bà N2 không tuân thủ Điều 117 và Điều 122 Bộ luật dân sự nên hợp đồng cầm cố đất giữa ông P, bà T với ông N1, bà N2 lập năm 2016 là vô hiệu.

Hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì các bên phải giao trả lại cho nhau những gì đã nhận. Ông N1, bà N2 đã nhận 10 lượng vàng 24K và 0,5 chỉ vàng 18K cổ đất cho ông Phi, bà T, tiền thuê đất còn nợ là 80.000.000 đồng nên ông N1 và vợ là bà N2 phải có nghĩa vụ trả lại cho Phi, bà T 10 lượng vàng 24K và 0,5 chỉ vàng 18K, tiền thuê đất 80.000.000 đồng. Đối với phần đất, từ khi cổ đất đến nay ông Phi, bà T không có quản lý, sử dụng nên không buộc trách nhiệm ông Phi, bà T về việc trả đất.

Do vậy, ông Phi và bà T khởi kiện yêu cầu ông N1 và vợ là bà N2 trả lại 10 lượng vàng 24K và 0,5 chỉ vàng 18K, tiền thuê đất 80.000.000 đồng là có căn cứ nên được chấp nhận.

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

[5] *Về án phí*: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu tiền án phí sơ thẩm đã được miễn nộp nên không hoàn lại. Bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật dân sự, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

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, Điều 217, khoản 1 Điều 220, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 244, Điều 266, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 122 và Điều 131 của Bộ luật dân sự; Điều 166, Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình; 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. Tuyên bố Hợp đồng cầm cố đất nông nghiệp không đề ngày tháng năm 2016 và Văn bản có nội dung gia hạn hợp đồng cầm cố đề ngày 11/1/2020 là giữa ông Trần Văn P, bà Trần Thị T với ông Trương Thanh N1, bà Huỳnh Tuyết N2 là vô hiệu.

Buộc ông Trương Thanh N1, bà Huỳnh Tuyết N2 có trách nhiệm trả lại cho ông Trần Văn P, bà Trần Thị T 10 lượng vàng 24K và 0,5 chỉ vàng 18K (*Bằng chữ: Mười lượng vàng hai mươi bốn ka ra và không phẩy năm chỉ vàng mười tám ka ra*). Vàng 24k tại thời điểm xét xử có giá trên thị trường 5.290.000 đồng/chỉ; vàng 18K tại thời điểm xét xử có giá trên thị trường 3.900.000 đồng/chỉ.

Buộc ông Trương Thanh N1, bà Huỳnh Tuyết N2 có trách nhiệm trả tiền thuê đất cho ông Trần Văn P, bà Trần Thị T 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng chẵn).

Kể từ ngày ông P, bà T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông N1, bà N2 không thi hành xong khoản tiền trên thì ông N1, bà N2 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.

Đối với phần đất, từ khi có đất đến nay Trần Văn P, bà Trần Thị T không quản lý, sử dụng nên không buộc trách nhiệm ông P, bà T về việc trả đất.

Đình chỉ một phần khởi kiện của ông Trần Văn P, bà Trần Thị T về việc yêu cầu ông Trương Thanh N1, bà Huỳnh Tuyết N2 trả tiền mượn, số tiền 75.000.000 đồng.

2. Về án phí: Ông Trương Thanh N1, bà Huỳnh Tuyết N2 phải nộp số tiền 28.438.000 đồng (chưa nộp). Ông Trần Văn P, bà Trần Thị T không phải chịu án phí, đã được miễn nên không hoàn lại.

3. Án xử sơ thẩm công khai: Nguyên đơn ông Trần Văn P, bà Trần Thị T, bị đơn ông Trương Thanh N1 có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án

trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn bà Huỳnh Tuyết N2 vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Văn Đoan