

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CÁI NƯỚC
TỈNH CÀ MAU

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 165/2024/DS-ST
Ngày 12 – 9 – 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 CÁI NƯỚC, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Trúc Hằng.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Đông Hồ

Ông Ong Văn Đủ

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thu Khiếm - Thư ký Tòa án Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước tham gia phiên tòa:**
Bà Trần Bích Trâm - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2024 tại Tòa án nhân dân huyện Cái Nước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 487/2023/TLST-DS, ngày 05 tháng 12 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 195/2024/QĐXXST-DS, ngày 26 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà **Châu Thị M**, sinh năm 1952 (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà **Châu Thị M:** Anh **Nguyễn Văn Đ**, sinh năm 1970 (Có mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: **Ấp Thị T, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau.**

- **Bị đơn:** Bà **Võ Thị C**, sinh năm 1956 (Có mặt)

Anh **Tô Văn T1**, sinh năm 1985 (Có mặt)

Chị **Tô Thị K (P)**, sinh năm 1980 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: **Ấp Thị T, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau.**

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

1. Chị **Nguyễn Thị D**, sinh năm 1983 (Vắng mặt)

2. Anh **Nguyễn Văn M1**, sinh năm 1979 (Vắng mặt)

3. Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1973 (Vắng mặt)
4. Anh Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1970 (Có mặt)
Cùng địa chỉ cư trú: Ấp Thị T, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau.
5. Chị Nguyễn Thị B, sinh năm 1983(Vắng mặt)
Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau.
6. Chị Nguyễn Thị B1, sinh năm 1985 (Vắng mặt)
Địa chỉ cư trú: Ấp R, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau.
7. Anh Nguyễn Văn V, sinh năm 1977 (Vắng mặt)
Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 30 tháng 10 năm 2023 và các lời khai tại Tòa án, bà Châu Thị M (Nguyên đơn) trình bày:

Bà khởi kiện bà Võ Thị C, anh Tô Văn T1 và chị Tô Thị K nhưng do tuổi cao nên uỷ quyền cho con là anh Nguyễn Văn Đ tham gia tố tụng tại Tòa án, bà thống nhất ý kiến trình bày của anh Đ. Bà yêu cầu tuyên bố hợp đồng cố đất giữa vợ chồng bà và vợ chồng ông Á, bà C là vô hiệu; Yêu cầu bà C và các con là anh T1, chị K trả số vàng cố đất là 09(Chín) chỉ vàng 24k; Đối với phần đất và tiền thuê đất cầm cố thì không yêu cầu giải quyết.

Tại các lời khai tại Tòa án, anh Nguyễn Văn Đ (Đại diện uỷ quyền của bà Châu Thị M) trình bày:

Ngày 09/6/2013 âm lịch cha mẹ anh là ông Nguyễn Văn H1 và bà Châu Thị M có làm hợp đồng cố phần đất 07(Bảy) công của vợ chồng ông Tô Văn Á và bà Võ Thị C với giá là 10(Mười) chỉ vàng 24k, khi nào có điều kiện thì cho chuộc lại đất. Sau đó, cha mẹ anh cho ông Á và bà C thuê lại phần đất đã cầm cố với giá mỗi năm là 02(Hai) chỉ vàng 24k. Cha mẹ anh không quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng không quản lý phần đất của gia đình bà C từ khi cố đất đến nay nên không có yêu cầu gì đối với phần đất. Hiện nay ông H1 và ông Á đã chết. Cha mẹ anh có con là Nguyễn Văn Đ, anh Nguyễn Văn H, anh Nguyễn Văn V, anh Nguyễn Văn M1, anh Nguyễn Thị D1, chị Nguyễn Thị B, chị Nguyễn Thị B1 nhưng anh H, anh V, anh M1 đang cư trú tại tỉnh Bình Dương, các anh chị em của anh không có yêu cầu gì. Từ khi cố đất đến nay, gia đình ông Á, bà C không thực hiện đúng hợp đồng cố đất và cũng không trả tiền thuê đất. Đến tháng 8/2021, bà C có trả được 01(Một) chỉ vàng 24k. Nay bà M yêu cầu tuyên bố hợp đồng cố đất ngày 09/6/2013 âm lịch với ông Á, bà C vô hiệu, yêu cầu bà C và các con là chị K,

anh **T1** trả lại cho bà **M** số vàng cổ đất là 09(Chín) chỉ vàng 24k. Đối với tiền thuê đất và phần đất đã cầm cố thì không yêu cầu giải quyết.

*Tại các lời khai tại Tòa án, bà **Võ Thị C** (Bị đơn) trình bày:*

Trước đây, không nhớ thời gian cụ thể, bà và chồng là ông **Tô Văn Á** có vay của vợ chồng ông **Nguyễn Văn H1** và bà **Châu Thị M** số vàng là 10 (Mười) chỉ vàng 24k, lãi suất thỏa thuận mỗi năm là 02(Hai) chỉ vàng 24k. Hai bên có làm giấy vay vàng, ông **H1**, ông **Á**, ông **Phạm Văn M2** ký tên, chứ bà không ký tên và cũng không giữ giấy vay vàng. Bà xác định không có đất, không có thỏa thuận thuê đất giữa vợ chồng bà và vợ chồng bà **M**. Đối với giấy cổ đất mà bà **M** cung cấp ngày 09/6/2013 âm lịch, bà và ông **Á** không ký tên nhưng bà không yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của bà và ông **Á**. Từ trước đến nay bà vẫn quản lý sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên cũng không có yêu cầu gì với phần đất. Hiện ông **Á** mất năm 2017, có con chung là anh **T1** và chị **K**. Từ khi vay tiền đến nay, bà có trả cho bà **M** là 01(Một) chỉ vàng 24k. Nay bà đồng ý trả cho bà **M** số vàng là 09(Chín) chỉ vàng 24k nhưng do hoàn cảnh khó khăn nên xin trả nhiều lần đến khi hết nợ.

*Tại các lời khai tại Tòa án, anh **Tô Văn T1** (Bị đơn) trình bày:*

Anh không biết việc giao dịch giữa cha mẹ anh và vợ chồng bà **M** do anh đi làm ăn xa. Nay anh cũng thống nhất ý kiến của mẹ là bà **C**, đồng ý cùng bà **C** trả cho bà **M** số vàng là 09(Chín) chỉ vàng 24k.

*Tại các lời khai tại Tòa án, chị **Nguyễn Thị B**, chị **Nguyễn Thị D1**, chị **Nguyễn Thị B1** trình bày:*

Các chị biết việc tranh chấp giữa bà **M** và bà **C** nhưng xin được vắng mặt trong quá trình tố tụng tại Tòa án. Ngày 9/6/2013 âm lịch, cha mẹ có cố của vợ chồng ông **Á** và bà **C** phần đất 7(B2) công với giá là 10(Mười) chỉ vàng 24k. Các chị đã có gia đình riêng nên không có yêu cầu gì trong việc tranh chấp giữa mẹ và gia đình bà **C**. Nay các chị thống nhất ý kiến của bà **C** và anh **Đ**, về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng cổ đất vô hiệu; bà **C** và anh **T1**, chị **K** trả lại cho bà **M** số vàng cổ đất là 09(Chín) chỉ vàng 24k.

Tại phiên tòa:

Anh **Đ** vẫn bảo lưu quan điểm đã trình bày, anh yêu cầu tuyên bố hợp đồng cổ đất ngày 09/6/2013 âm lịch giữa cha mẹ anh và vợ chồng ông **Á**, bà **C** là vô hiệu, yêu cầu bà **C**, chị **K** và anh **T1** trả lại cho bà **M** số vàng cổ đất là 09(Chín) chỉ vàng 24k; Đối với tiền thuê đất và phần đất không yêu cầu giải quyết.

Phía bà **C** cho rằng không cố đất nhưng có vay của vợ chồng bà **M** số vàng là 10(Mười) chỉ vàng 24k, đã trả 01(Một) chỉ vàng 24k nên còn thiếu và đồng ý trả cho bà **C** số vàng là 09(Chín) chỉ vàng 24k.

Anh **T1** thống nhất ý kiến của bà **C**, đồng ý cùng bà **C** trả cho bà **M** số vàng là 09(Chín) chỉ vàng 24k.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước phát biểu quan điểm về tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đúng theo trình tự quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà **M**. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 09/6/2013 âm lịch với ông **H1**, bà **M** và ông **A**, bà **C** là vô hiệu. Buộc bà **C**, anh **T1** và chị **K** phải có nghĩa vụ liên đới trả cho bà **M** số vàng là 09(Chín) chỉ vàng 24k. Về phần đất cầm cố do phía gia đình bà **M** không quản lý, các đương sự không có yêu cầu nên không đặt ra xem xét. Về án phí dân sự sơ thẩm, các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Chị **Nguyễn Thị D1**, chị **Nguyễn Thị B**, chị **Nguyễn Thị B1** có yêu cầu giải quyết vắng mặt; Anh **Nguyễn Văn H**, anh **Nguyễn Văn V**, anh **Nguyễn Văn M1**, chị **Tô Thị K** đã được triệu tập tham gia phiên tòa sơ thẩm nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền:*

Tranh chấp giữa nguyên đơn bà **Châu Thị M** và bị đơn bà **Võ Thị C**, anh **Tô Văn T1**, chị **Tô Thị K** là “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất*”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn bà **Võ Thị C**, anh **Tô Văn T1**, chị **Tô Thị K** có địa chỉ cư trú tại **ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau**. Do đó, Tòa án nhân dân huyện Cái Nước thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] *Về nội dung vụ án:*

[3.1] Xét hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất (Đơn cố đất) giữa ông **Nguyễn Văn H1**, bà **Châu Thị M** và ông **Tô Văn A**, bà **Võ Thị C** ngày 09 tháng 6 năm 2013 âm lịch.

[3.1.1] Hội đồng xét xử xét thấy, phía bà **M** và anh **Đ** cho rằng ngày 09/6/2013 âm lịch ông **Nguyễn Văn H1**, bà **Châu Thị M** có làm hợp đồng cố phần đất 07(Bảy) công của vợ chồng ông **Tô Văn Á** và bà **Võ Thị C** với giá là 10(Mười) chỉ vàng 24k. Đến năm 2021 bà **C** có trả được 01(Một) chỉ vàng 24k. Phía bà **C** cho rằng không có sự việc cố đất giữa các bên, vợ chồng bà có vay của vợ chồng bà **M** số vàng là 10(Mười) chỉ vàng 24k nhưng đã trả được 01(Một) chỉ vàng 24k nên đồng ý trả số vàng còn thiếu là 09(Chín) chỉ vàng 24k. Phía bà **C** cho rằng không ký tên vào giấy cố đất ngày 09/6/2013 âm lịch, do bà không biết chữ nhưng không yêu cầu giám định chữ viết, chữ ký của bà và chồng là ông **Á**. Tuy nhiên, theo xác nhận của chính quyền địa phương, tại biên bản hoà giải **áp T** ngày 18/08/2022 thì bà **C** có ký tên và ghi họ tên, bà **C** trình bày vợ chồng bà có cố đất cho ông **H1** và bà **M** với giá là 10 chỉ vàng 24k, hợp đồng mỗi năm bà phải trả 02(Hai) chỉ vàng 24k; Đến tháng 8 năm 2021, bà có trả cho bà **M** 02 lần mỗi lần 05(Năm) phân vàng 24k. Ông **Phạm Văn M2** xác định có ký vào giấy cố đất ngày 09/6/2013 âm lịch giữa ông **Á**, bà **C** và ông **H1**, bà **M** nhưng từ khi cố đất đến nay thì gia đình bà **C** vẫn quản lý đất, do thuê lại phần đất đã cố cho bà **M**. Đối với bà **C** trình bày có vay của bà **M** số vàng là 10(Mười) chỉ vàng 24k, đã trả 01(Một) chỉ vàng 24k nhưng không có chứng cứ gì chứng minh, hiện bà **C** cũng đồng ý trả cho bà **M** số vàng là 09(Chín) chỉ vàng 24k nên không có căn cứ chấp nhận lời trình bày của bà **C** về việc có vay của bà **M**, ông **H1** số vàng là 10(Mười) chỉ vàng 24k. Phía bà **M** có cung cấp đơn cố đất ngày 09/6/2013 âm lịch, giữa ông **Nguyễn Văn H1**, bà **Châu Thị M** và ông **Tô Văn Á**, bà **Võ Thị C**, bà **M** yêu cầu tuyên bố việc cố đất là vô hiệu. Hội đồng xét xử xét thấy, có căn cứ xác định ông **H1**, bà **M** có cố phần đất của ông **Á**, bà **C** theo đơn cố đất ngày 09/6/2013 âm lịch, tuy nhiên việc cố đất giữa các bên là không đúng theo quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất (Đơn cố đất) ngày 09/6/2013 âm lịch giữa ông **H1**, bà **M** và ông **Á**, bà **C** là vô hiệu.

[3.1.2] Hiện ông **Á** đã chết, anh **T1** và chị **K** là con của ông **Á**, bà **C**. Xét việc cầm cố đất giữa các bên, ông **Á** và bà **C** cố đất cho vợ chồng bà **M**, hiện ông **Á** vẫn còn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa chuyển cho các con. Bà **C** cũng xác định 10 chỉ vàng 24k nhận của gia đình bà **M** là để chi xài chung trong gia đình. Mặt khác, việc cố đất được thực hiện trong thời gian dài, anh **T1** cũng đồng ý cùng bà **C** trả cho bà **M** số vàng là 09(Chín) chỉ vàng 24k; Đối với chị **K** hiện đã đi làm tại các tỉnh vùng trên. Do ông **Á** và bà **C** cùng thực hiện việc cố đất của bà **M**, có thiếu số vàng là 09(Chín) chỉ vàng 24k nên cần buộc bà **C** cùng các

con là anh T1 và chị K có nghĩa vụ liên đới với bà C trong việc trả cho bà M số vàng là 09(Chín) chỉ vàng 24k.

Từ đó, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của bà M về việc yêu cầu bà C và các con là anh T1, chị K có nghĩa vụ trả số vàng là 09(Chín) chỉ vàng 24k là có căn cứ chấp nhận. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M đối với bà C, anh T1 và chị K, buộc bà C, anh T1 và chị K có nghĩa vụ liên đới trả cho bà M số vàng là 09(Chín) chỉ vàng 24k là phù hợp.

[3.2] Đối với phần đất cầm cố, phía các đương sự xác định từ khi có đất đến nay gia đình bà M không quản lý sử dụng phần đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Á, bà C. Các đương sự thống nhất không yêu cầu gì đối với phần đất, do đó Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[4] Đối với số vàng là 09(Chín) chỉ vàng 24k của ông H1, bà M cố đất của bà C thì anh Nguyễn Văn Đ, anh Nguyễn Văn H, anh Nguyễn Văn V, anh Nguyễn Văn M1, anh Nguyễn Thị D1, chị Nguyễn Thị B, chị Nguyễn Thị B1 không có yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét. Nếu sau này, anh Đ, anh H, anh V, anh M1, chị D1, chị B và chị B1 có yêu cầu đối với số vàng này thì sẽ khởi kiện bà M thành vụ kiện khác.

[5] Xét lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí: Áp dụng các Điều 12, 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.

Bà C, anh T1 và chị K phải chịu số tiền án phí đối với yêu cầu của bà M được chấp nhận số vàng là 09(Chín) chỉ vàng 24k (giá vàng tại thời điểm xét xử là 7.890.000 đồng/chỉ) với số tiền án phí là 09 chỉ vàng 24k x 7.890.000 đồng/chỉ x 5% = 3.550.500 đồng. Bà C, anh T1, chị K mỗi người phải chịu số tiền là 1.183.500 đồng.

Bà C và bà M là người cao tuổi có yêu cầu miễn án phí nên thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[7] Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các điều 26, 35, 39, 146, 147, 227, 244, 266, 267, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng các điều 166, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự 2015;

Áp dụng Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà **Châu Thị M.**

1. *Về nội dung:*

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất (Đơn cố đất) giữa ông **Nguyễn Văn H1**, bà **Châu Thị M** và ông **Tô Văn Á**, bà **Võ Thị C** ngày 09 tháng 6 năm 2013 âm lịch là vô hiệu.

Buộc bà **Võ Thị C**, anh **Tô Văn T1** và chị **Tô Thị K** phải có nghĩa vụ trả cho bà **Châu Thị M** số vàng là 09 (Chín) chỉ vàng 24k.

2. *Về án phí dân sự sơ thẩm:*

Anh **Tô Văn T1** và chị **Tô Thị K** mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 1.183.500 đồng, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước.

Bà **Châu Thị M**, bà **Võ Thị C** thuộc trường hợp được miễn án phí nên không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

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 dân sự, 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.

Án xử sơ thẩm công khai, các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Phòng KTNV&THA;
- VKSND huyện Cái Nước;
- Chi cục THADS huyện Cái Nước;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Trúc Hằng