

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN U MINH  
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 55/2021/DS-ST  
Ngày 23-6-2021  
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 U MINH, TỈNH CÀ MAU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Mộng Chi

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Nguyễn Hải Hưng  
Ông Trần Tấn Tài

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Dương Như Ý là Thư ký Tòa án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:** Ông Lê Vũ Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 30/2021/TLST-DS ngày 05 tháng 3 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 46/2021/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 5 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 116/2021/QĐST-DS ngày 04 tháng 6 năm 2021 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Đỗ Hoàng E, sinh năm 1989

Địa chỉ: Ấp 17, xã Khánh An, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đỗ Thanh L1, sinh năm 1954 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp 17, xã Khánh An, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

**- Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1987 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 1, xã Khánh An, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đỗ Thanh L1 trình bày:*

Ngày 21 tháng 11 năm 2019, ông Đỗ Hoàng E và ông Nguyễn Văn L có lập Hợp đồng cầm cố đất đối với phần đất có diện tích 7.000m<sup>2</sup> (07 công) tại ấp 1, xã Khánh An, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau. Hai bên thỏa thuận thời gian giao đất là ngày 21/01/2020. Thời gian cầm cố đất là 03 năm 06 tháng. Tính đến ngày 21/11/2019 ông Hoàng E đã đưa cho ông L tổng số tiền 20.000.000 đồng nhưng đến hạn ông L

không giao đất cho ông Hoàng E canh tác. Do đến hạn mà ông L không giao đất cho ông Hoàng E nên hai bên xảy ra tranh chấp. Quá trình hòa giải tại địa phương ông L hứa trả cho ông Hoàng E 25.000.000 đồng nhưng đến nay vẫn không trả. Do đó, ông Hoàng E yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố đất ngày 21/11/2019 giữa ông Đỗ Hoàng E và ông Nguyễn Văn L; yêu cầu ông Nguyễn Văn L trả cho ông Đỗ Hoàng E số tiền 25.000.000 đồng.

Trong quá trình Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án đã tổng đạt các văn bản tố tụng cho bị đơn ông Nguyễn Văn L đúng theo quy định pháp luật nhưng ông L không có văn bản thể hiện ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn và cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án.

*Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu quan điểm:* Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn và các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, nguyên đơn thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật bị đơn không thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật. Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các điều 166, 167 của Luật Đất đai, các điều 122, 123, 131 của Bộ luật Dân sự, chấp nhận một phần yêu cầu của ông Đỗ Hoàng E, tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Hoàng E và ông Nguyễn Văn L được lập vào ngày 21/11/2019 là vô hiệu, buộc ông Nguyễn Văn L trả cho ông Hoàng E số tiền 20.000.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu của ông Đỗ Hoàng E về việc yêu cầu ông L trả số tiền 5.000.000 đồng; các đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Nguyễn Văn L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa sơ thẩm nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt ông L.

[2] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện U Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét nội dung yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Hoàng E thấy rằng:

Giữa ông Đỗ Hoàng E với ông Nguyễn Văn L có lập Hợp đồng cầm cố đất ngày 21/11/2019 đối với phần đất có diện tích 7.000m<sup>2</sup> tại ấp 1, xã Khánh An, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau. Về hình thức giao dịch cầm cố của các đương sự được thực hiện bằng văn bản và trên tinh thần tự nguyện nhưng nội dung đã vi phạm điều cấm quy định tại các điều 166, 167 của Luật Đất đai do người sử dụng đất không có quyền cầm cố nên giao dịch giữa ông Đỗ Hoàng E và ông Nguyễn Văn L vô hiệu tại thời điểm lập Hợp đồng cầm cố đất theo quy định tại các điều 122, 123 của Bộ luật Dân sự.

Do giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa các đương sự là vô hiệu nên căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự, hậu quả pháp lý là các bên phải hoàn trả cho nhau

những gì đã nhận.

Quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng khi hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã Khánh An, huyện U Minh ông L hứa trả cho ông Hoàng E số tiền 25.000.000 đồng nên yêu cầu ông L trả 25.000.000 đồng vì ông L vi phạm hợp đồng với ông Hoàng E. Tuy nhiên, ông Lương xác định ông Đỗ Hoàng E chỉ giao cho ông L 20.000.000 đồng. Mặc khác, hợp đồng cổ đất giữa ông Hoàng E và ông L vô hiệu tại thời điểm lập hợp đồng nên không phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Vì vậy, buộc ông L có nghĩa vụ trả lại cho ông Hoàng E 20.000.000 đồng đã nhận.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Lương xác định ông L chưa giao quyền sử dụng đất cho ông Hoàng E theo Hợp đồng cổ đất, không yêu cầu giải quyết về đất nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, ông L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của ông Hoàng E được Tòa án chấp nhận gồm án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là  $20.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 1.000.000 \text{ đồng}$ . Ông Hoàng E phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu 5.000.000 đồng không được chấp nhận là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 1 Điều 227, Điều 228, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 166, 167 của Luật Đất đai, các điều 122, 123, 131 của Bộ luật Dân sự; khoản 2, khoản 4 Điều 26 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 một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Hoàng E đối với ông Nguyễn Văn L.

Tuyên bố Hợp đồng cổ đất ngày 21/11/2019 giữa ông Đỗ Hoàng E với ông Nguyễn Văn L vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn L có nghĩa vụ trả cho ông Đỗ Hoàng E số tiền 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Đỗ Hoàng E về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn L trả 5.000.000 (năm triệu) đồng.

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, nếu người phải thi hành án chậm thi*

*hành án thì hàng tháng còn phải chịu khoản lãi phát sinh tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.*

- Về án phí:

Ông Nguyễn Văn L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch 300.000 (ba trăm nghìn) đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 1.000.000 (một triệu) đồng, tổng cộng là 1.300.000 (một triệu ba trăm nghìn) đồng (chưa nộp).

Ông Đỗ Hoàng E phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng. Ông Hoàng E đã nộp tạm ứng án phí số tiền 625.000 (sáu trăm hai mươi lăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số 0006211 ngày 05 tháng 3 năm 2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh, tỉnh Cà Mau được đối trừ, ông Hoàng E được nhận lại 325.000 (Ba trăm hai mươi lăm 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, 7a 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.*

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết công khai bản án.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện U Minh;
- Chi cục THADS huyện U Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án, văn thư.

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

**Đã ký**

**Nguyễn Mộng Chi**