

Bản án số: 03/2022/DS-ST  
Ngày: 13 - 01 - 2022  
*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:* ông Dư Thanh Nguyễn

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Lưu Xuân Vĩnh

Ông Nguyễn Hải Hưng

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Huỳnh Hoàng Anh- Thư ký Tòa án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện U Minh tham gia phiên tòa:**  
Ông Trần Văn Hên – Kiểm sát viên

Ngày 13 tháng 01 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện U Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 74/2021/TLST-DS, ngày 19 tháng 4 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 97/2021/QĐXX-ST ngày 25 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Dương Văn Tr, sinh năm 1982 và bà Bà Phạm Thị L, sinh năm 1987

Địa chỉ: Ấp K, xã V, huyện A, tỉnh G (có mặt).

- Bị đơn: Ông Điệp Văn T, sinh năm 1970 và bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1965

Địa chỉ: Ấp 8, xã KH, huyện U, tỉnh C (ông T xin vắng mặt, bà Q có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng N

Địa chỉ: Khóm 3, thị trấn U, huyện M, tỉnh C (có đơn xin vắng mặt).

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện đề ngày 19/4/2021, tại biên bản hòa giải ngày 18/5/2021 và tại phiên tòa ông Dương Văn Tr và Bà Phạm Thị L trình bày:*

Vào ngày 15 tháng 12 năm 2017 âm lịch ông Điệp Văn T, bà Nguyễn Thị Q có cổ cho ông Dương Văn Tr, Bà Phạm Thị L 8 công đất tầm cây, tại ấp 8 xã Khánh Hòa, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau với số vàng 15 chỉ vàng 24k, có làm giấy giao kèo cổ đất, phần đất cổ ông T, bà Q không giao cho ông Tr bà L mà ông T, bà Q mượn lại canh tác sử dụng và trả tiền lại cho ông Tr bà L mỗi năm 10.000.000 đồng. Nay đã hết hợp đồng cổ đất ông Tr bà L yêu cầu hủy hợp đồng cầm cổ đất ngày 15/12/2017 âm lịch giữa ông Tr, bà L với ông T, bà Q, phần đất cổ ông T, bà Q đang quản lý nên không yêu cầu xem xét liên quan đến đất. Nhưng số vàng cổ đất là 15 chỉ vàng 24k, ông T, bà Q chưa trả nên ông Tr, bà L yêu cầu ông T, bà Q trả 15 chỉ vàng 24k. Đối với việc ông T bà Q mượn lại đất 2 bên đã thực hiện xong không yêu cầu giải quyết.

- *Tại biên bản hòa giải ngày 18/5/2021 và tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 05/11/2021 bà Nguyễn Thị Q và ông Điệp Văn T trình bày:*

Vào ngày 15 tháng 12 năm 2017 âm lịch vợ chồng bà (ông Điệp Văn T, bà Nguyễn Thị Q) có cổ cho ông Dương Văn Tr, Bà Phạm Thị L 8 công đất tầm cây, tại ấp 8 xã Khánh Hòa, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau với số vàng 15 chỉ vàng 24k, có làm giấy giao kèo cổ đất, phần đất cổ hiện nay vợ chồng bà quản lý, khi cổ đất thì bà có mượn lại mỗi năm 10.000.000 đồng, hiện nay vợ chồng bà còn nợ lại 15 chỉ vàng 24k. Theo giấy giao kèo quy định trong thời hạn 3 năm nếu đến thời hạn mà không có vàng chuộc lại thì ông Tr, bà L tiếp tục sử dụng cho đến khi có vàng chuộc lại, do bà chưa có vàng chuộc lại nên chưa trả vàng lại cho ông Tr, bà L. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Q và ông T đã thế chấp vay tiền tại Ngân hàng N

Tại phiên tòa bà Q xác định phần đất cổ cho ông Tr abf Lành, bà và ông T đã nhận đủ và bà đang quản lý.

- *Tại văn bản số 76/NHNN – UM, ngày 19/11/2021 Ngân hàng N trình bày:* Ngày 10/02/2020 bà Nguyễn Thị Q đứng tên thế chấp một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 16.030 m<sup>2</sup> vay số tiền 300.000.000 đồng, tính đến ngày 15/11/2021 dư nợ tại Ngân hàng như sau: Tổng tiền gốc là 297.000.000 đồng, lãi là 21.965.193 đồng, tổng số tiền gốc và lãi là 318.965.193 đồng, nợ trong hạn theo hợp đồng. Việc tranh chấp hợp đồng cầm cổ đất giữa bà Q, ông Tr không ảnh hưởng đến phần đất bà Nguyễn Thị Q ký kết hợp đồng thế chấp, đăng ký giao dịch đảm bảo và vay vốn tại Ngân hàng. Do đó, Ngân hàng không có ý kiến gì.

- *Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:* Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án. Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; việc tuân theo pháp luật tố tụng của những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật. Quan điểm giải quyết đề nghị áp dụng Điều 166, 167 Luật đất đai; Điều 122, 123 và 131 Bộ luật dân sự Đề nghị Hội đồng xét xử Tuyên hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 15/12/2017 giữa ông Dương Văn Tr, Bà Phạm Thị L với ông Điệp Văn T, bà Nguyễn Thị Q bị vô hiệu. Buộc ông Điệp Văn T, bà Nguyễn Thị Q trả cho ông Dương Văn Tr, Bà Phạm Thị L 15 (mười lăm) chỉ vàng 24k. Về án phí các đương sự chịu theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Dương Văn Tr và Bà Phạm Thị L, khởi kiện yêu cầu ông Điệp Văn T và bà Nguyễn Thị Q địa chỉ cư trú ấp 8, xã Khánh Hòa, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau Hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, trả lại số vàng 15 chỉ vàng 24k, xét đây là quan hệ tranh chấp hợp cầm cố quyền sử dụng đất 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 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Ông Điệp Văn T và Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh huyện U Minh xin vắng mặt tại phiên tòa nên xét xử vắng mặt theo khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện U Minh về tuyên hợp đồng cầm cố đất giữa ông Tr, bà L với ông T, bà Q vô hiệu và buộc ông T bà Q trả cho ông Tr, bà L 15 chỉ vàng 24 k là có căn cứ.

[3] Về nội dung:

Ông Tr, bà L với ông T, bà Q cùng thống nhất, vào ngày 15 tháng 12 năm 2017 âm lịch 2 bên có giao kèo ông T, bà Q cố cho ông Tr, bà L 8 công đất tầm cây, tại ấp 8 xã Khánh Hòa, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau với số vàng 15 chỉ vàng 24k, thời hạn cố đất là 3 năm, có làm văn bản giao kèo. Điều này đã được các bên thừa nhận nên không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Tr, bà L với ông T, bà Q là trái với quy định của pháp luật bởi vì quyền sử dụng đất không phải là sở hữu của cá nhân mà là sở hữu của toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Tại Điều 167 Luật đất đai quy định quyền của người sử

dụng đất bao gồm quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, trong đó không có quyền cầm cố quyền sử dụng đất. Như vậy, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Tr, bà L với ông T, bà Q đã bị vô hiệu kể từ thời điểm giao kết hợp đồng.

Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu tại khoản 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự quy định: *“khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...”*.

Đối với diện tích đất cầm cố ông Tr, bà L với ông T, bà Q cùng thống nhất toàn bộ diện tích đất cầm cố, ông T, bà Q đã nhận lại đủ, bà Q ông T đang quản lý không xảy ra tranh chấp, các bên không yêu cầu giải quyết nên không xem xét.

Về số vàng cầm cố đất là 15 chỉ vàng 24k, ông Tr bà L yêu cầu ông T bà Q trả lại. Ông T, bà Q thừa nhận chưa trả lại cho ông Tr, bà L nên buộc bà Q, ông T trả lại cho ông Tr, bà L.

[4] Phần đất ông Tr, bà L cổ của ông T, bà Q. Ông Tr bà L cho ông T, bà Q thuê lại, các bên không xảy ra tranh chấp nên không xem xét.

[5] Đối với giao dịch vay tiền giữa ông T, bà Q với Ngân hàng N Ngân hàng không yêu cầu giải quyết do việc giải quyết tranh chấp cầm cố đất giữa ông Tr, bà L với ông T, bà Q không ảnh hưởng đến việc thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền nên không xem xét. Sau này giữa Ngân hàng với ông T, bà Q có tranh chấp thì Ngân hàng có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác.

[6] Về án phí:

Yêu cầu của ông Dương Văn Tr và Bà Phạm Thị L được chấp nhận nên không phải chịu án phí, ông Tr, bà L đã nộp tạm ứng án phí số tiền 1.988.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006288 ngày 19/4/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện U Minh, ông Tr, bà L được nhận lại.

Án phí có giá ngạch trên số vàng ông Điệp Văn T và bà Nguyễn Thị Q phải trả cho ông Dương Văn Tr và Bà Phạm Thị L là 15 chỉ vàng 24k (giá vàng 5.280.000 đồng/1 chỉ) x 5% = 3.960.000 (ba triệu chín trăm sáu mươi nghìn) đồng, ông T, bà Q phải chịu. Theo khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

*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 220; khoản 1 Điều 228; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng: Điều 117, Điều Điều 122, Điều 123 và Điều 131 Bộ luật dân sự.

Áp dụng Điều 166 và Điều 167 luật đất đai.

Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:**

- Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 15/12/2017 giữa ông Dương Văn Tr, Bà Phạm Thị L với ông Điệp Văn T, bà Nguyễn Thị Q bị vô hiệu.

- Chấp nhận yêu cầu của ông Dương Văn Tr và Bà Phạm Thị L yêu cầu ông Điệp Văn T và bà Nguyễn Thị Q trả 15 chỉ vàng 24k. Buộc ông Điệp Văn T, bà Nguyễn Thị Q trả cho ông Dương Văn Tr, Bà Phạm Thị L 15 (mười lăm) chỉ vàng 24k.

- Về án phí:

+ Ông Dương Văn Tr và Bà Phạm Thị L không phải chịu án phí, ông Tr, bà L đã nộp tạm ứng án phí số tiền 1.988.000 (Một triệu chín trăm tám mươi tám nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006288 ngày 19/4/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện U Minh, ông Tr, bà L được nhận lại.

+ Ông Điệp Văn T và bà Nguyễn Thị Q phải chịu án phí có giá ngạch là 3.960.000 (ba triệu chín trăm sáu mươi nghìn) đồng, 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, 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 các đương sự có mặt 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 bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

**Nơi nhận:**

- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh Cà Mau (1b);
- VKSND tỉnh Cà Mau (1b)
- VKSND huyện U Minh, tỉnh Cà Mau (1b);
- Chi cục thi hành án huyện U Minh, tỉnh Cà Mau (1b);
- Các đương sự (mỗi đ/s 1b);
- Lưu hồ sơ, văn thư (1b).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Dư Thanh Nguyễn**



HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA



