

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN VINH THUẬN  
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: **30/2022/DS-ST**

Ngày: 05-7-2022

V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố đất  
và đòi tiền thuê đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VINH THUẬN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa :* Bà Nguyễn Thị Phương

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Quách Thị Thu Hương

2. Ông Phạm Hoàng Vũ

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thanh Thuý - Thư ký Tòa án.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Thuận tham gia phiên tòa:**  
ông Nguyễn Tri Phương - Kiểm sát viên.

Trong ngày 05 tháng 7 năm 2022, tại Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 41/2022/TLST-DS ngày 13 tháng 01 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 85/2022/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Dương Văn K, sinh năm 1969 và bà Lê Thị Nh, sinh năm 1976; cùng địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện V, tỉnh Kiên Giang (ông K có mặt, bà Nh có đơn xin vắng mặt).

2. *Bị đơn:* Bà Đinh Thị O, sinh năm 1961, anh Phan Văn L, sinh năm 1985, anh Phan Văn Ng, sinh năm 1982, anh Phan Văn Nh, sinh năm 1988; cùng địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện V, tỉnh Kiên Giang (bà O có mặt; anh L, anh Ng, anh Nh đều có đơn xin vắng mặt).

*Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Đinh Thị O:* Ông Phan Thanh Th - Ông Phan Thanh Th, sinh năm 1949 - Trợ giúp viên pháp lý Nhà nước tỉnh Kiên Giang (có mặt)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ngân hàng NN&PTNTVN, chi nhánh huyện V; người đại diện theo pháp luật: ông Huỳnh Văn H, sinh năm 1974: khu phố Đ, thị trấn T, huyện V, tỉnh Kiên Giang (ông H có đơn xin vắng mặt).

3.2. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1968; (có đơn xin vắng mặt).

3.3. Chị Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1998; (có đơn xin vắng mặt).

3.4. Anh Nguyễn Văn C, sinh năm 1989; (có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp T, xã B, huyện V, tỉnh Kiên Giang.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn ông ông Dương Văn K, bà Lê Thị Nh trình bày:* Ngày 28/12/2019 vợ chồng ông K, bà Nh có nhận cầm cố đất QSD đất của gia đình bà Đinh Thị O cùng các con bà O là anh Phan Văn Ng, anh Phan Văn L, anh Phan Văn Nh (thời điểm cầm cố đất thì chồng bà O đã chết), diện tích đất cố là 7.500 m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Tân Bình, xã Vĩnh Bình Bắc, huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang. Các bên thỏa thuận giá cố là 25 chỉ vàng 24k loại 98%, thời hạn cố là 03 năm. Việc cầm cố đất giữa các bên có làm giấy cố đất ngày 28/12/2019, vợ chồng ông K bà Nh đã giao đủ số vàng 25 chỉ vàng 24k cho bà O, phía bà O không có giao đất cố cho vợ chồng ông K, bà Nh mà thỏa thuận thuê lại sử dụng, giá thuê đất cố là 16.000.000 đồng/năm. Vợ chồng ông K, bà Nh đã nhận tiền thuê đất của bà O trả số tiền là 10.000.000 đồng, còn lại 6.000.000 đồng đến nay bà O chưa thanh toán. Sau khi nhận cố đất của bà O và cho bà O thuê lại thì vợ chồng ông, bà đi làm ăn xa ít có về địa phương, đến ngày 15/7/2020 al thì vợ chồng ông K, bà O được biết bà O đã chuyển nhượng phần diện tích đất cố cho vợ chồng chị Nguyễn Thị Kim N và anh Nguyễn Văn C. Bà O hứa đến ngày 20/11/2020 al trả đủ số vàng cố đất 25 chỉ 24k và tiền thuê đất còn nợ 6.000.000 đồng nhưng đến hẹn cũng chưa thanh toán. Nay yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố QSD đất ngày 28/12/2019 giữa vợ chồng ông K, bà Nh đối với bà O, anh L, anh Ng, anh Nh là vô hiệu, yêu cầu bà O cùng các con bà O trả số vàng cố là 25 chỉ vàng 24k 98%.

Đối với yêu cầu tiền thuê đất là 6.000.000 đồng yêu cầu bà O cùng các con bà O trả. Tại phiên tòa vợ chồng ông K, bà Nh thống nhất rút yêu cầu, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Phần đất vợ chồng ông K, bà Nh nhận cố của bà O cùng các con của bà O hiện nay bà O đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng chị N, anh C. Nay vợ chồng ông K, bà Nh không tranh chấp gì đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa bà O với vợ chồng chị N, anh C.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Đinh Thị O do ông Phan Thanh Th trình bày:* Thống nhất lời trình bày của ông K, bà Nh về hợp đồng cố đất vào ngày 28/12/2019 với giá 25 chỉ vàng 24k, đã nhận vàng của vợ chồng

ông K, bà Nh nhưng đến nay chưa trả lại, đồng thời có thuê lại phần đất trên sử dụng với giá thuê là 16.000.000 đồng/năm. Bà O đã thanh toán tiền thuê đất là 10.000.000 đồng, còn nợ 6.000.000 đồng. Nay bà O thống nhất việc vợ chồng ông K, bà Nh yêu cầu tuyên bố hợp đồng có đất vô hiệu, bà O đồng ý trả số vàng có đã nhận là 25 chỉ vàng 24K 98%, do hoàn cảnh khó khăn đồng ý trả dần nhiều lần cho đến khi dứt nợ.

Đối với số tiền thuê đất bà O đã trả xong cho vợ chồng ông K, bà Nh là 10.000.000 đồng, bà O không yêu cầu đòi lại số tiền này, bà O thống nhất việc vợ chồng ông K, bà Nh rút yêu cầu đòi tiền thuê đất số tiền 6.000.000 đồng.

Phần đất vợ chồng ông K, bà Nh nhận có của bà O cùng các con của bà O hiện nay bà O đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng chị N, anh C. Nay bà O không tranh chấp gì đối với hợp đồng chuyển nhượng cho chị N, anh C.

*Bị đơn bà Đinh Thị O trình bày:* Thống nhất lời trình bày của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà, không trình bày gì thêm.

Bị đơn anh L, anh Ng, anh Nh; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông T, chị N, anh C, đại diện của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện V đều vắng mặt nên không có ý kiến trình bày tại phiên tòa.

*Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu:* Về thủ tục tố tụng Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã thực hiện đúng và đầy đủ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hợp đồng cầm cố QSD đất giữa vợ chồng ông K, bà Nh đối với bà O cùng các con bà O vô hiệu. Bà O trả cho vợ chồng ông K, bà Nh số vàng đã nhận 25 chỉ vàng 24k, vợ chồng ông K, bà Nh không có quản lý số đất trên nên không có nghĩa vụ hoàn trả. Đối với số tiền thuê đất 16.000.000 đồng xét thấy đây là giao dịch phát sinh từ hợp đồng cầm cố đất vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật nên cũng vô hiệu ngay từ đầu. Bị đơn đã trả tiền thuê đất được số tiền là 10.000.000 đồng nhưng trong quá trình xét xử và tại phiên tòa bà O thống nhất đã trả xong không có yêu cầu gì nên đề nghị không xem xét. Riêng đối với số tiền 6.000.000 đồng do vợ chồng ông K, bà Nh rút yêu cầu nên đề nghị hội đồng xét xử đình chỉ.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

*[1] Về thủ tục tố tụng:* Bị đơn anh L, anh Ng, anh Nh và Người có quyền lợi,

nghĩa vụ liên quan ông T, chị N, anh C, ông H đại diện cho ngân hàng đều có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với những người nêu trên theo quy định khoản 2 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] *Quan hệ pháp luật tranh chấp*: Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp hợp đồng cầm cố QSD đất và tranh chấp hợp đồng thuê đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[3] *Về thẩm quyền giải quyết vụ án*: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn có nơi cư trú trên địa bàn huyện Vĩnh Thuận nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thuận theo quy định tại Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[4] *Về nội dung vụ án*: Các bên đều thừa nhận vào ngày 28/12/2019 bà O cùng các con bà O có QSD đất cho vợ chồng ông K, bà Nh diện tích 7.500m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp Tân Bình, xã Vĩnh Bình Bắc, huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang. Các bên thống nhất giá cổ là 25 chỉ vàng 24k loại 98%, có làm giấy cổ đất, đồng thời vợ chồng ông K, bà Nh thoả thuận cho bà O thuê lại phần đất trên sử dụng. Như vậy, căn cứ Điều 92 (*quy định các tình tiết, sự kiện không phải chứng minh*) của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 Tòa án công nhận đó là có thật.

Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố QSD đất giữa các bên được xác lập 28/12/2019 vô hiệu, yêu cầu bị đơn trả số vàng là 25 chỉ vàng 24k đã nhận trong thời hạn 01 năm trả 02 lần, cụ thể vào ngày 05/01/2023 trả 12,5 (Mười hai chỉ rưỡi) vàng 24k và ngày 05/7/2023 trả 12,5 (Mười hai chỉ rưỡi) vàng 24k. Phía bị đơn đồng ý tuyên bố hợp đồng vô hiệu, thống nhất trả số vàng đã nhận 25 chỉ vàng 24k 98% cho vợ chồng ông K, bà Nh nhưng không đồng ý theo phương thức trả do vợ chồng ông K, bà Nh yêu cầu. Theo quy định Điều 179 của Luật đất đai quy định về quyền của người sử dụng đất thì không quy định người sử dụng đất được phép cầm cố QSD đất. Do đó, việc thoả thuận cầm cố QSD đất giữa vợ chồng ông K, bà Nh với bà O cùng các con bà O là vi phạm pháp luật nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự.

Điều 123 (*Giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội*) của Bộ luật dân sự 2015 quy định:

“ *Giao dịch dân sự có mục đích, nội dung vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu.*

*Điều cấm của luật là những quy định của luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định.*

*Đạo đức xã hội là những chuẩn mực ứng xử chung trong đời sống xã hội, được cộng đồng thừa nhận và tôn trọng”.*

Từ đó, áp dụng quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự 2015 để giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu.

Điều 131 (*Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu*) của Bộ luật dân sự 2015 sự quy định:

*“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập.*

*2. 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; trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả,*

*3. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó.*

*4. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.*

*5. Việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu liên quan đến quyền nhân thân do Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định”.*

Theo đó, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. QSD đất nêu trên phía vợ chồng ông K, bà Nh nhận cầm cố của bà O hiện tại bà O đã nhận lại từ việc bà O đã thuê QSD đất sử dụng sau đó đã chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh C, chị N cho nên vợ chồng ông K, bà Nh không có trách nhiệm giao trả đất. Bà O và các con bà O là anh L, anh Ng, anh Nh có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông K, bà Nh 25 chỉ vàng 24k 98%.

Vợ chồng ông K, bà Nh tự nguyện rút đối với số tiền thuê còn lại là 6.000.000 đồng. Xét thấy việc rút yêu cầu nêu trên là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với pháp luật nên Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu này của vợ chồng ông K, bà Nh.

Tại phiên tòa, bà O và vợ chồng ông K, bà Nh đều xác định không ai tranh chấp gì đối với phần đất cổ đã chuyển nhượng cho vợ chồng chị N, anh C. Mặc khác, tại biên bản lấy lời khai của vợ chồng chị N, anh C đều xác định không yêu cầu tranh chấp gì đối với hợp đồng nhận chuyển nhượng QSD đất của bà O. Do đó, HĐXX không xem xét đối với phần hợp đồng chuyển nhượng đất của bà O đối với vợ chồng bà N, anh C, sau này các bên tranh chấp có quyền khởi kiện thành vụ kiện khác.

Từ những nhận định trên, sau khi thảo luận Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn nghĩ nên buộc bị đơn bà O cùng các con bà O là anh L, anh Ng, anh Nh phải có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông K, bà Nh số vàng 25 chỉ 24k 98%.

[5] *Án phí dân sự sơ thẩm*: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 12, Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết 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, các đương sự phải chịu án phí.

Bà O và các con bà O là anh L, anh Ng, anh Nh phải chịu án phí đối với hợp

đồng bị tuyên bố vô hiệu là 300.000 đồng và chịu án phí đối với nghĩa vụ trả 25 chỉ vàng 24k loại 98% x 5.200.000 đồng/chỉ x 5% = 6.500.000 đồng; tổng cộng là 6.800.000 đồng. Do bà O là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn phần án phí đối với phần bà O số tiền là 1.700.000 đồng, đối với số tiền án phí 5.100.000 đồng anh L, anh Ng, anh Nh phải chịu theo quy định.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 228, Điều 244, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng Điều 122, Điều 123, Điều 131 của Bộ luật dân sự 2015; áp dụng Điều 179 của Luật đất đai; Điều 12, Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết 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.

*Tuyên xử:*

1 - Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Dương Văn K, bà Lê Thị Nh đối với bị đơn bà Đinh Thị O, anh Phan Văn L, anh Phan Văn Ng, anh Phan Văn Nh.

2 - Tuyên bố hợp đồng cầm cố QSD đất giữa vợ chồng ông K, bà Nh đối với bà O, anh L, anh Ng, anh Nh được xác lập ngày 28/12/2019 là vô hiệu.

3 - Buộc bà O, anh L, anh Ng, anh Nh có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Dương Văn K, bà Lê Thị Nh số vàng 25 chỉ vàng 24k loại 98% trong thời hạn 01 năm trả 02 lần cụ thể vào ngày 05/01/2023 trả 12,5 (Mười hai chỉ rưỡi) vàng 24k và vào ngày 05/7/2023 trả 12,5 (Mười hai chỉ rưỡi) vàng 24k.

4 - Đình chỉ xét xử yêu cầu của nguyên đơn vợ chồng ông Dương Văn K, bà Lê Thị N về việc yêu cầu đối với số tiền thuê đất 6.000.000 đồng.

5 - Án phí sơ thẩm:

Bà O, anh L, anh Ng, anh Nh phải chịu án phí đối với hợp đồng bị tuyên bố vô hiệu là 300.000 đồng và chịu án phí đối với nghĩa vụ trả 25 chỉ vàng 24k loại 98% số tiền án phí là 6.500.000 đồng; tổng cộng là 6.800.000 đồng. Do bà O là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn phần án phí đối với phần bà O số tiền là 1.700.000 đồng, đối với số tiền án phí 5.100.000 đồng anh L, anh Ng, anh Nh phải chịu.

Hoàn trả cho vợ chồng ông Dương Văn K, bà Lê Thị Nh số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003668 ngày 04/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thuận.

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 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.

6- Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ./.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện Vĩnh Thuận;
- Chi cục THADS huyện Vĩnh Thuận;
- UBND xã Vĩnh Bình Bắc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

(Đã ký)

**Nguyễn Thị Phụng**

