

Bản án số: 49/2021/DS-ST  
Ngày 08-4-2021  
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 ĐÀM DƠI, TỈNH CÀ MAU**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đặng Quốc Trọng.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Nguyễn Hoài Phong

Ông Nguyễn Ngọc Trường

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Hà Chí Đệ là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đàm Dơi, tỉnh Cà Mau.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đàm Dơi tham gia phiên tòa:***  
Ông Dương Tấn Viễn – Kiểm sát viên

Ngày 08 tháng 4 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đàm Dơi xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 62/2021/TLST-DS ngày 02 tháng 02 năm 2021 về “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 102/2021/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 3 năm 2021 giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Bà Ngô Thị S, sinh năm 1972; nơi cư trú: Ấp NN, xã TP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau. (có mặt)

***- Bị đơn:***

1. Bà Võ Thị G, sinh năm 1982; nơi cư trú: Ấp NN, xã TP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau. (vắng mặt)

2. Ông Lê Văn Ch, sinh năm 1981; nơi cư trú: Ấp NN, xã TP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau. (vắng mặt)

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

1. Ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1970; nơi cư trú: Ấp NN, xã TP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau. (vắng mặt)

2. Chị Lê Thị M, sinh năm 2001; nơi cư trú: Ấp NN, xã TP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau. (vắng mặt)

3. Chị Lê Thị D, sinh năm 2002; nơi cư trú: Ấp NN, xã TP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau. (vắng mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Bà Ngô Thị S trình bày:* Ngày 12/11/2016, bà có nhận cầm cố phần đất diện tích 7.400m<sup>2</sup> tọa lạc ấp NN, xã TP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau, thời hạn cố 03 năm, giá cố 30 chỉ vàng 24k, thỏa thuận cho ông C, bà G thuê lại với giá 13.500.000đ/năm. Đến ngày 07/3/2019, ông C, bà G thỏa thuận cố tiếp cho bà S phần đất trên với tổng số vàng 80 chỉ vàng 24k (bao gồm 30 chỉ vàng 24k đã cố trước), thời hạn cố 03 năm, thỏa thuận cho ông C, bà G thuê lại với giá 32.000.000đ/năm. Sau đó, ông C, bà G không có tiền trả tiền thuê đất nên bà S lấy đất sử dụng vào ngày 12/11/2020 cho đến nay.

Bà S yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà với ông C, bà G là vô hiệu. Buộc ông C, bà G trả lại 80 chỉ vàng 24k, bà đồng ý trả cho ông C, bà G phần đất diện tích 6.123,0m<sup>2</sup> và 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa, bà S xác định do ông C, bà G không trả tiền thuê đất theo thỏa thuận nên bà và ông T đã lấy lại phần đất cầm cố để canh tác. Bà yêu cầu ông C, bà G trả 80 chỉ vàng 24k; bà đồng ý trả cho ông C, bà G phần đất cầm cố và 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi phát biểu quan điểm:* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà S. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà S với ông C, bà G vô hiệu. Buộc ông C, bà G có trách nhiệm trả cho bà S 80 chỉ vàng 24k. Buộc bà S, ông T trả lại phần đất diện tích 6.123,0m<sup>2</sup> và 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà S không phải chịu, đã nộp tạm ứng án phí được nhận lại. Ông C và bà G phải chịu.

Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bà G, ông C, ông T, chị M và chị D nhưng các đương sự trên đều vắng mặt không có lý do và không có ý kiến giải trình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà Võ Thị G, ông Lê Văn C, ông Huỳnh Văn T, chị Lê Thị M và chị Lê Thị D đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đối với các đương sự trên là phù hợp.

[2] Về quan hệ pháp luật phát sinh tranh chấp: Bà S khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà với bà G, ông C vô hiệu, yêu cầu bà G, ông C trả 80 chỉ vàng 24k. Nên quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự trong vụ án được xác định là hợp đồng cầm cố quyền sử dụng.

[3] Về nội dung: Theo tờ cổ đất đứng tên Võ Thị G và Lê Văn C thể hiện: Ngày 12/11/2016, bà S có nhận cầm cố phần đất diện tích 7.400m<sup>2</sup> tọa lạc ấp NN, xã TP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau, thời hạn cố 03 năm, giá cố 30 chỉ vàng 24k, thỏa thuận cho ông C, bà G thuê lại với giá 13.500.000đ/ năm. Đến ngày 07/3/2019, ông C, bà G thỏa thuận cố tiếp cho bà S phần đất trên với tổng số vàng 80 chỉ vàng 24k, thời hạn cố 03 năm, thỏa thuận cho ông C, bà G thuê lại với giá 32.000.000đ/năm. Theo Giấy giao vàng ngày 07/3/2019, ông C, bà G đã nhận đủ 80 chỉ vàng 24k. Đối với bị đơn đã được tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng nhưng không có ý kiến phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định: Ngày 07/3/2019, bà S có nhận cầm cố phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông C diện tích 6.123,0m<sup>2</sup> tọa lạc ấp NN, xã TP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau từ bà G, ông Ch với giá 80 chỉ vàng 24k, thời hạn cố 03 năm, thỏa thuận cho ông C, bà G thuê lại với giá 32.000.000đ/năm, ông C, bà G đã nhận đủ vàng.

Xét yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà S với bà G, ông C vô hiệu. Thấy rằng: Căn cứ Điều 167 Luật đất đai quy định “Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng”. Theo điều luật viện dẫn trên, giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa các bên không được pháp luật cho phép nên theo Điều 117, Điều 122 và 123 Bộ luật dân sự giao dịch trên giữa các đương sự là vô hiệu. Theo Điều 131 Bộ luật dân sự quy định 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 giao dịch được xác lập và 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. Áp dụng điều luật viện dẫn trên, buộc bà G, ông C có trách nhiệm trả cho bà S 80 chỉ vàng 24k, bà S đồng ý trả lại phần đất diện tích 6.123,0m<sup>2</sup> tọa lạc ấp NN, xã TP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau và 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông C đứng tên quyền sử dụng nên được ghi nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà S. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà S với bà G, ông C vô hiệu. Buộc bà G, ông C có trách nhiệm trả cho bà S 80 chỉ vàng 24k. Buộc bà S và ông T trả cho ông C, bà G phần đất diện tích 6.123,0m<sup>2</sup> tọa lạc ấp NN, xã TP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau và 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông C đứng tên quyền sử dụng.

[4] Đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà S với bà G, ông C: Các đương sự không đặt ra yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết là phù hợp.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Bà S không phải chịu, đã nộp được nhận lại. Bà G, ông C phải chịu 300.000đ.

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Bà S không phải chịu. Bà G, ông C phải chịu:  $20.000.000đ + 4\% \times 12.800.000đ$  (80 chỉ vàng 24k x 5.160.000đ = 412.800.000đ - 400.000.000đ = 12.800.000đ) = 20.512.000đ (giá vàng 24k tại thời điểm xét xử là 5.160.000đ/chỉ).

[7] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bà G, ông C phải chịu theo khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 167 Luật đất đai; Điều 117, Điều 122, Điều 123 và Điều 131 Bộ luật dân sự; khoản 2 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.

#### **1. Tuyên xử:**

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị S.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị S với bà Võ Thị G và ông Lê Văn C ngày 07 tháng 3 năm 2019 là vô hiệu.

Buộc bà Võ Thị G và ông Lê Văn C trả cho bà Ngô Thị S 80 chỉ vàng 24k (tám mươi chỉ vàng 24 kara).

Buộc bà Ngô Thị S và ông Huỳnh Văn T trả cho bà Võ Thị G và ông Lê Văn C phần đất diện tích 6.123,0m<sup>2</sup> tọa lạc ấp NN, xã TP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau và 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 587163, CP 308639, CP 308761 do ông Lê Văn C đứng tên quyền sử dụng. Phần đất có tứ cận: Hướng Đông giáp sông CT; hướng Tây giáp đất ông Lê Văn Đ; hướng Nam giáp đất ông Lê Văn B và ông Phạm Văn Đ; hướng Bắc giáp đất ông Huỳnh Văn T.

#### **2. Về án phí dân sự sơ thẩm:**

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Bà Ngô Thị S không phải chịu, đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000đ theo biên lai thu số 0011780 ngày 02/02/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi được nhận lại. Bà Võ Thị G và ông Lê Văn C phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) (chưa nộp).

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Bà Ngô Thị S không phải chịu. Bà Võ Thị G và ông Lê Văn C phải chịu 35.980.000đ (ba mươi lăm triệu chín trăm tám mươi nghìn đồng) (chưa nộp).

#### **3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:**

Bà Ngô Thị S không phải chịu. Bà S đã dự nộp 1.000.000đ (một triệu đồng) được nhận lại từ bà G, ông .

Bà Võ Thị G và ông Lê Văn C phải chịu 1.000.000đ (một triệu đồng). Buộc bà G và ông C phải có nghĩa vụ trả cho bà S 1.000.000đ (một triệu đồng).

*Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm thi hành khoản tiền 1.000.000đ, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản lãi suất chậm thi hành theo mức lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành.*

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 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.

Bà S có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết./.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Đầm Dơi;
- Chi cục THADS huyện Đầm Dơi;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

**Đặng Quốc Trọng**