

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 17/2021/DS-PT

Ngày: 25-02-2021

Về việc: “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 TỈNH AN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đào Chí Keo

*Các Thẩm phán:*

1. Ông Nguyễn Văn Sơn
2. Ông Nguyễn Phước Hưng

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Huỳnh Ngọc Loan - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:***  
Ông Đỗ Phước Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 02 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 04/2021/TLPT-DS ngày 05 tháng 01 năm 2021 về việc “Tranh chấp Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 215/2020/DS-ST, ngày 28/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện CP bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 07/2021/QĐXXPT-DS ngày 18 tháng 01 năm 2021, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1963, nơi cư trú: số 35, tổ 2, ấp Chánh H, xã BL, huyện CP, tỉnh An Giang. có mặt

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lương Tường H, sinh năm 1986; cư trú: tổ 17, ấp Vĩnh L, thị trấn CD, huyện CP, tỉnh An Giang.

**2. Bị đơn:** Ông Trần Văn N1, sinh năm 1946, nơi cư trú: số 11, tổ 1, ấp Chánh H, xã BL, huyện CP, tỉnh An Giang. Có mặt

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

3.1. Ông Nguyễn Thanh X, sinh năm 1955; vắng mặt

3.2. Bà Nguyễn Thị Thu M, sinh năm 1962; vắng mặt

3.3. Anh Nguyễn Văn M1, sinh năm 1985; vắng mặt

Cùng nơi cư trú: số 94, tổ 5, ấp Chánh H, xã BL, huyện CP, tỉnh An Giang.

3.4. Ông Võ Văn Đ, nơi cư trú: tổ 15, ấp Bình T, xã BL, huyện CP, tỉnh An Giang. có đơn xin vắng mặt

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện ngày 26 tháng 3 năm 2020 và trong quá trình giải quyết vụ án lời khai của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:

Ngày 04/4/2017, bà có nhận cổ diện tích đất 3,5 công tầm cắt đất nông nghiệp tọa lạc tại xã Bình Long với ông N1, giá cổ 4,5 lượng vàng 24kara, có làm giấy tay với nhau. Nguồn gốc đất là do ông N1 nhận cổ của ông Nguyễn Thanh X vào ngày 14/8/2010. Vào khoảng cuối năm 2019, bà chuẩn bị xuống giống thì ông Đ ngăn cản, ông Đ cho biết đã mua lại của anh M1 (con của ông X).

Do đó nay bà yêu cầu buộc ông N1 trả cho bà số tiền 180.000.000đ (Một trăm tám mươi triệu đồng) tương ứng với giá trị tại thời điểm hiện nay của 4,5 lượng vàng 24kara. Bà xác định bà giao 4,5 lượng vàng cho ông N1 nên nay bà yêu cầu ông N1 có trách nhiệm trả tiền cho bà, còn việc ông N1 yêu cầu ông X, bà M như thế nào là việc của ông N1 và ông X, bà M.

Do nay ông Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà không có yêu cầu gì đối với diện tích đất của ông Đ, bà chỉ yêu cầu ông N1 trả lại giá trị số vàng 4,5 lượng 24kara.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Giải quyết theo qui định pháp luật.

- Theo tường trình, tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Văn N1 trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất cổ là của ông X, bà M, vào ngày 14/8/2010 ông có nhận cổ diện tích đất 3,5 công tầm cắt với giá 4,5 lượng vàng 24kara, thời hạn cổ là 03 năm. Ông quản lý canh tác đất từ ngày 14/8/2010. Tuy nhiên đến ngày 04/4/2017 do bà N đến gặp ông và thương lượng là bà N đứng ra chuộc lại số đất này của ông X, bà M để bà làm sau này bà sẽ nhận lại vàng là 4,5 lượng vàng 24 kara từ ông X, bà M. Do đó ông đồng ý và thỏa thuận với nhau là bà N nhận cổ lại diện tích đất 3,5 công tầm cắt, giá cổ 4,5 lượng vàng 24kara, bà N được quyền quản lý canh tác về việc chuộc lại đất thì trách nhiệm trả vàng, tiền chuộc đất là của ông X, bà M.

Do đó nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N do đã thống nhất thỏa thuận với nhau về việc chuộc đất là của ông X, bà M.

Việc các bên thỏa thuận với nhau về cổ đất giữa ông, ông X bà M có lập tờ cổ đất ngày 14/8/2010 và giữa ông và bà N có lập thành văn bản ngày 04/4/2017. Từ ngày 04/4/2017, sau khi nhận đủ vàng và giao đất cho bà N thì ông không còn liên quan gì đến đất nên việc bà N canh tác như thế nào hay ông X, bà M bán cho ai, ông đều không biết và không liên quan.

Nay ông X, bà M và ông M1 đã bán đất cho người khác và ông cũng không tranh chấp gì liên quan đến diện tích đất và ông Đ.

Ông vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập đối với ông X, bà M và ông M1 có nghĩa vụ trả cho ông số vàng 4,5 lượng vàng 24kara, việc ông kiện ông X, bà M và ông M1 là nhằm giúp cho bà N, nên khi nào ông nhận được vàng từ ông X, bà M và ông M1 thì ông sẽ giao trả lại cho bà N.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Giải quyết theo qui định pháp luật.

*Theo tự khai ngày 25/5/2020, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn Đ trình bày:*

Đối với diện tích đất theo hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất tranh chấp giữa bà N, ông N1 là do ông nhận chuyển nhượng từ bà Dung (cư trú tại huyện Tịnh Biên, tỉnh An Giang). Hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện đúng trình tự quy định và hiện ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông đang quản lý sử dụng diện tích đất. Do không có liên quan đến nội dung tranh chấp nên ông xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh X, bà Nguyễn Thị Thu M và Nguyễn Văn M1 vắng mặt tại phiên họp, phiên hòa giải và không gửi tự khai trình bày ý kiến cho Tòa án nên không ghi nhận được ý kiến của các ông bà.*

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 215/2018/DS-ST, ngày 28/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện CP đã xử:*

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N. Buộc ông Trần Văn N1 có nghĩa vụ trả cho bà N số tiền 180.000.000 đồng (một trăm tám mươi triệu đồng).

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bị đơn ông Trần Văn N1. Buộc ông Nguyễn Thanh X, bà Nguyễn Thị Thu M cùng có nghĩa vụ liên đới trả cho ông N1 số tiền 180.000.000 đồng (một trăm tám mươi triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, lãi suất và quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo, nghĩa vụ thi hành án của đương sự và kháng nghị của Viện kiểm sát.

Ngày 10/11/2020, ông Trần Văn N1 kháng cáo đối với bản án sơ thẩm; yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm, khi nào ông X, bà M trả 180.000.000 đồng cho ông, ông mới trả cho bà N.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu quan điểm:*

Về thủ tục tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của đương sự, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đúng quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án:

Theo quy định tại Điều 106, 166, 167 Luật đất đai thì người sử dụng đất không có quyền cầm cố đất, nên Hợp đồng cầm cố đất giữa ông N1 với bà N vô hiệu, cố đất giữa ông N1 với ông X, bà M cũng vô hiệu. Ông N1 thừa nhận có nhận 4,5 lượng vàng 24 kara của bà N, bà N yêu cầu ông trả 180.000.000đ đúng như đơn khởi kiện nên buộc ông trả 180.000.000đ là có căn cứ.

Ông N1 yêu cầu ông X, bà M trả 4,5 lượng vàng 24 kara là có căn cứ. tại phiên tòa phúc thẩm, ông N1 đồng ý yêu cầu ông X, bà M trả 180.000.000đ phù hợp với quy định pháp luật.

Tại phiên tòa, ông N1 không cung cấp chứng cứ mới nên không có căn cứ xem xét kháng cáo của ông N1.

Tuy nhiên, hợp đồng cố đất giữa các đương sự là vô hiệu, nhưng cấp sơ thẩm không tuyên trong bản án là thiếu sót.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Trần Văn N1 trong hạn luật định, thuộc đối tượng miễn nộp tiền tạm ứng kháng cáo nên được Hội đồng xét xử xem xét nội dung kháng cáo theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự khác không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị đối với bản án sơ thẩm.

Về tố tụng: Ông Võ Văn Đ và bà Trương Thị Tuyết M2 cùng nhận chuyển nhượng và đứng tên quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị Thu M và anh Nguyễn Văn M1, cấp sơ thẩm đưa ông Đ tham gia tố tụng nhưng không đưa bà Tuyết M2 tham gia tố tụng là thiếu sót. Tuy nhiên, việc thiếu sót này không làm thay đổi bản chất của vụ án nên cấp phúc thẩm nêu lên để rút kinh nghiệm.

Các đương sự ông Nguyễn Thanh X, bà Nguyễn Thị Thu M và anh Nguyễn Văn M1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt không lý do. Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án theo quy định tại Điều 277 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của ông Trần Văn N1, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Vào ngày 14/8/2010, ông Trần Văn N1 có nhận cố diện tích đất 3,5 công tằm cắt với giá 4,5 lượng vàng 24kara, thời hạn cố là 03 năm với ông Nguyễn Thanh X, bà Nguyễn Thị Thu M. Ông quản lý canh tác đất từ ngày 14/8/2010. Ngày 04/4/2017, ông N1 cố diện tích đất trên cho bà Nguyễn Thị N cũng với 4,5 lượng vàng 24 kara. Ngày 15/11/2019, ông Võ Văn Đ, bà Trương Thị Tuyết M2 đã đứng tên diện tích đất mà ông N1 đã cố cho bà N.

2.1 Xét, Tờ Cố đất ngày 14/4/2017, ông N1 đã thỏa thuận cố diện tích đất 3,5 công tằm cắt cho bà Nguyễn Thị N với 4,5 lượng vàng 24kara. Cấp sơ thẩm xác định hợp đồng cố đất giữa bà N với ông N1 là vô hiệu từ thời điểm xác lập hợp đồng cố đất là đúng quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự 2015 và các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận được quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự. Theo đó, ông N1 phải có nghĩa vụ hoàn trả 4,5 lượng vàng 24 kara cho bà N, bà N phải trả diện tích đất cố 3,5 công tằm cắt cho ông N1. Tuy nhiên, diện tích đất này bà N không còn trực tiếp quản lý mà do ông X, bà Thu M đã chuyển nhượng cho ông Võ Văn Đ, bà Trương Thị Tuyết M2 nên bà N không có nghĩa vụ trả đất. Vậy, ông N1 phải trả 4,5 lượng vàng 24kara cho bà N là đúng quy định pháp luật. Ông N1 kháng cáo với lý do, giữa ông với bà N có thỏa thuận: Khi nào ông X, bà M trả vàng cố 4,5 lượng vàng 24kara cho ông, ông mới trả vàng cho bà N. Do Hợp đồng cố đất giữa ông N1 với bà N không được

pháp luật công nhận, vô hiệu ngay từ thời điểm giao dịch nên nội dung thỏa thuận này vẫn không được pháp luật thừa nhận do đó ông N1 phải trả vàng cổ đất cho bà N. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông N1 là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

2.2 Tại đơn yêu cầu độc lập ông N1 yêu cầu ông X, bà M phải trả 4,5 lượng vàng 24 kara nhưng cấp sơ thẩm buộc ông trả 180.000.000đ là trái với nội dung khởi kiện và vàng là vật cùng loại thay thế được, nhưng cấp sơ thẩm không thu thập làm rõ loại vàng, tuổi vàng là vi phạm tố tụng. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, bà N tự nguyện yêu cầu ông N1 trả 180.000.000đ; ông N1 yêu cầu ông X, bà M cũng trả 180.000.000đ mà không phải trả 4,5 lượng vàng cổ đất, tại thời điểm xét xử sơ thẩm ngày 28/10/2020, vàng 24kara có giá 5.400.000đ/01chỉ, 4,5 lượng có giá trị tương đương 243.000.000đ là cao hơn 180.000.000đ có lợi cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, yêu cầu này không trái pháp luật, đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không sửa nội dung này của bản án sơ thẩm.

2.3 Về tuyên án: Hợp đồng cầm cố đất giữa các đương sự là vô hiệu nhưng cấp sơ thẩm không tuyên vô hiệu là thiếu sót như nhận định của đại diện Viện kiểm sát là đúng, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa về nội dung tuyên án của bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Ông N1 kháng cáo không được chấp nhận, nên ông N1 phải chịu án phí phúc thẩm, do ông là người cao tuổi được miễn nộp tạm ứng án phí kháng cáo phúc thẩm, nên không thực hiện nghĩa vụ hoàn trả.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Nghị quyết số 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;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn N1.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 215/2020/DS-ST ngày 28/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện CP.

Tuyên xử:

Tuyên bố Hợp đồng cầm cố đất giữa ông Trần Văn N1 với bà Nguyễn Thị N vô hiệu.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N. Buộc ông Trần Văn N1 có nghĩa vụ trả cho bà N số tiền 180.000.000 đồng (một trăm tám mươi triệu đồng).

Tuyên bố Hợp đồng cầm cố đất giữa ông Trần Văn N1 với ông Nguyễn Thanh X, bà Nguyễn Thị Thu M vô hiệu.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bị đơn ông Trần Văn N1. Buộc ông Nguyễn Thanh X, bà Nguyễn Thị Thu M cùng có nghĩa vụ liên đới trả cho ông N1 số tiền 180.000.000 đồng (một trăm tám mươi triệu đồng).

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền 4.500.000 đồng (bốn triệu, năm trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006402 ngày 20/4/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CP.

Ông N1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm do thuộc diện người cao tuổi theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về án phí và lệ phí Tòa án.

Ông Nguyễn Thanh X, bà Nguyễn Thị Thu M phải chịu 9.000.000 đồng (chín triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện CP.

Về án phí phúc thẩm: Ông N1 được miễn án phí phúc thẩm.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trong 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, Điều 7 và Điều 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.

Các nội dung khác của Bản án sơ thẩm số 215/2020/DS-ST ngày 28/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện CP không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Hội đồng xét xử đã giải thích Điều 26 Luật thi hành án dân sự

**Nơi nhận:**

- TAND Cấp cao;
- VKSND An Giang;
- TAND huyện CP;
- THA huyện CP;
- Các đương sự;
- Văn phòng;
- Phòng KTNV-THA;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

**Đã Ký**

**Đào Chí Keo**

