

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN CHỢ MỚI  
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 177/2020/DS-ST  
Ngày: 22 / 9 / 2020  
“V/v tranh chấp hợp đồng cầm  
cố quyền sử dụng đất cùng tài  
sản gắn liền với đất”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHỢ MỚI, TỈNH AN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Thái Chí Bình.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Trương Phước Công;
2. Ông Đặng Văn Tâm.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Ngô Thị Lắm, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:*** Ông Nguyễn Văn Lộc - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 419/2019/TLST-DS ngày 19 tháng 12 năm 2019 về “tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền với đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 489/2020/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 8 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 506/2020/QĐST-DS ngày 11 tháng 9 năm 2020, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Chí T, sinh năm 1980; địa chỉ: tổ A, ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang; vắng mặt.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Trần Thiện T1, sinh năm 1996; địa chỉ: số B, đường T, tổ B, khóm B, thị trấn T, huyện T, tỉnh An Giang; là người đại diện theo ủy quyền (theo giấy ủy quyền được Văn phòng công chứng Huỳnh Thị N chứng nhận ngày 07/01/2020); có mặt.

*Bị đơn:*

- Ông Nguyễn Ngọc R, sinh năm 1969; địa chỉ: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang; vắng mặt.

- Bà Lê Thị P, sinh năm 1970; địa chỉ: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang; vắng mặt.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày, vào ngày 12/4/2016, ông T có nhận cầm cố từ vợ chồng ông R, bà P quyền sử dụng đất diện tích 230m<sup>2</sup> cùng căn nhà (có diện tích khoảng 80m<sup>2</sup>), 03 trụ bơm xăng gắn liền với đất, tọa lạc ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang với số tiền cố 150.000.000 đồng, thời hạn cầm cố 03 năm. Phần đất đã được cấp quyền sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03806/cB do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 25/9/2001 cho ông Nguyễn Ngọc R; một phần căn nhà đã được cấp quyền sở hữu theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà chuyên dùng tại nông thôn số 76/CN.UB ngày 06/3/2002 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông R, bà P. Khi đó, hai bên có lập Tờ cố đất và nhà ngày 12/4/2016 thể hiện.

Ngay trong ngày 12/4/2016, hai bên tiến hành bàn giao quyền sử dụng đất, tài sản trên đất và tiền với nhau xong. Ông T quản lý, sử dụng các tài sản nhận cầm cố đến ngày 12/4/2019. Khi hết hạn, ông T trả lại toàn bộ tài sản nhận cầm cố và giấy tờ kèm theo cho ông R, bà P. Ông R, bà P hứa sẽ sử dụng giấy tờ nhà, đất nhận từ ông T thế chấp Ngân hàng lấy tiền trả số tiền nhận cầm cố cho ông T nhưng không thực hiện mặc dù ông T đã nhiều lần yêu cầu.

Vì vậy, ông T yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất cùng tài sản trên đất theo tờ cố đất và nhà ngày 12/4/2016 giữa ông T với ông R, bà P vô hiệu; yêu cầu ông R, bà P trả lại số tiền nhận cầm cố quyền sử dụng đất cùng tài sản trên đất 150.000.000 đồng. Đối với quyền sử dụng đất, tài sản trên đất cùng giấy tờ có liên quan đã được ông T trả cho ông R, bà P nên ông T không phải thực hiện thêm nghĩa vụ.

Tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp chứng minh cho ý kiến, yêu cầu khởi kiện gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3806/cB do Ủy ban nhân dân huyện C ngày 25/9/2001 cấp ông Nguyễn Ngọc R (bản photo); Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà chuyên dùng tại nông thôn số 76/CN.UB ngày 06/3/2002 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông R, bà P (bản photo); Tờ cố đất và nhà ngày 12/4/2016 (bản chính);

- Theo lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Ngọc R, bà Lê Thị P trình bày, thống nhất với trình bày của nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn về việc giao kết, thực hiện hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông R, bà P với ông T theo Tờ cố đất và nhà ngày 12/4/2016. Vào ngày 12/4/2019, khi hết hạn, ông R, bà P đã nhận lại toàn bộ tài sản đã cầm cố cùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03806/cB do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 25/9/2001 cho ông Nguyễn Ngọc R và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà chuyên dùng tại nông thôn số 76/CN.UB ngày 06/3/2002 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông R, bà P. Khi đó, vợ chồng ông R, bà P có hứa sẽ sử dụng giấy tờ nhà, đất nhận từ ông T thế chấp Ngân hàng lấy tiền trả số tiền nhận cầm

cổ 150.000.000 đồng cho ông T. Tuy nhiên, do không vay được nên ông R, bà P vẫn còn nợ ông T số tiền nhận cầm cố 150.000.000 đồng.

Khi nhận lại tài sản từ ông T, 01 trong 03 trụ bơm xăng (nhìn từ đường lộ vào nằm ở bên phải) bị hư hỏng. Ông R, bà P phải bỏ ra chi phí sửa chữa với số tiền 28.000.000 đồng. Vì vậy, ông R, bà P yêu cầu phản tố, buộc ông T phải chịu chi phí sửa chữa trụ bơm xăng với số tiền 28.000.000 đồng và trừ vào số tiền cầm cố; phần tiền còn lại 122.000.000 đồng, ông R, bà P xin trả mỗi tháng 5.000.000 đồng cho đến khi dứt nợ.

Tài liệu, chứng cứ do bị đơn cung cấp chứng minh cho ý kiến của bị đơn: Đơn phản tố ngày 27/7/2020 và Tờ tự khai ngày 27/7/2020 do ông R, bà P lập.

Tại phiên tòa,

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày ý kiến, yêu cầu khởi kiện như đã cung cấp trong giai đoạn chuẩn bị xét xử và xác định không còn tài liệu, chứng cứ nào khác giao nộp.

- Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án trong giai đoạn chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 71 và 234 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt là phù hợp Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án: Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 12/4/2016 giữa ông R, bà P với ông T được xác lập trên cơ sở tự nguyện, thỏa thuận nhưng đây là giao dịch dân sự phát sinh trong nhân dân không được pháp luật thừa nhận, điều chỉnh nên đương nhiên vô hiệu tại thời điểm ký kết. Căn cứ các Điều 122, 123 Bộ luật dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 12/4/2016 vô hiệu và căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Theo đó, buộc ông R, bà P trả ông T số tiền 150.000.000 đồng; đối với diện tích đất 230m<sup>2</sup> ông T đã giao trả cho ông R, bà P xong.

Đối với số tiền 28.000.000 đồng, do ông R, bà P không có chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình nên không có căn cứ chấp nhận.

Đối với yêu cầu xin trả dần mỗi tháng 5.000.000 đồng của ông R, bà P không được ông T đồng ý nên không có căn cứ chấp nhận.

Từ phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 122, 123, 131 Bộ luật dân sự, xem xét quyết định: Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 12/4/2016, giữa ông T với ông R, bà P vô hiệu; buộc ông R, bà P giao trả ông T số tiền 150.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu của ông R, bà P đối với số tiền 28.000.000 đồng.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

### *\* Về tố tụng:*

[1] *Về thẩm quyền giải quyết vụ án:* Ông Nguyễn Chí T khởi kiện ông Nguyễn Ngọc R, bà Lê Thị P tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền với đất. Ông R, bà P đang cư trú trên địa bàn huyện C nên yêu cầu kiện của ông T thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về sự vắng mặt của đương sự:* Trước khi phiên tòa được mở, bị đơn ông Nguyễn Ngọc R, bà Lê Thị P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt và có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt. Cho nên, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông R, bà P theo quy định tại các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

### *\* Về nội dung:*

[3] Về việc xác lập hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền với đất:

Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn cùng thống nhất, vào ngày 12/4/2016, ông T có nhận cầm cố từ ông R, bà P quyền sử dụng đất diện tích 230m<sup>2</sup> cùng căn nhà (có diện tích khoảng 80m<sup>2</sup>), 03 trụ bơm xăng gắn liền với đất, tọa lạc ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang với số tiền cố 150.000.000 đồng, thời hạn cầm cố 03 năm. Phần đất đã được cấp quyền sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03806/cB do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 25/9/2001 cho ông Nguyễn Ngọc R; một phần căn nhà đã được cấp quyền sở hữu theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà chuyên dùng tại nông thôn số 76/CN.UB ngày 06/3/2002 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông R, bà P. Khi đó, hai bên có lập Tờ cố đất và nhà ngày 12/4/2016 thể hiện.

Lời khai của các đương sự, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn phù hợp với Tờ cố đất và nhà ngày 12/4/2016. Cho nên, có căn cứ xác định, ông R, bà P có cầm cố cho ông T quyền sử dụng đất diện tích 230m<sup>2</sup> cùng căn nhà (có diện tích khoảng 80m<sup>2</sup>), 03 trụ bơm xăng gắn liền với đất với số tiền cố 150.000.000 đồng, với thời hạn cầm cố 03 năm.

[4] Về việc thực hiện hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền với đất và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn cùng thống nhất, ngay trong ngày 12/4/2016, bên cầm cố và bên nhận cầm cố tiến hành bàn giao tài sản cầm cố và tiền nhận cầm cố với nhau xong. Ông T quản lý, sử dụng các tài sản nhận cầm cố đến ngày 12/4/2019. Khi hết hạn, ông T trả lại toàn bộ tài sản nhận cầm cố và giấy tờ kèm theo cho ông R, bà P. Ông R, bà P hứa sẽ sử dụng giấy tờ nhà, đất nhận từ ông T thế chấp Ngân hàng vay tiền trả số tiền nhận cầm cố cho ông T nhưng không thực hiện mặc dù ông T đã nhiều lần yêu cầu.

Xét thấy, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền với đất giữa ông T với ông R, bà P vi phạm điều cấm của pháp luật nên vô hiệu theo các Điều 122, 123 Bộ luật Dân sự năm 2015 và các Điều 166, 167 Luật Đất đai năm 2013.

Về xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu, theo Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trR 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.

Ông T đã giao trả toàn bộ tài sản cầm cố cùng giấy tờ có liên quan cho ông R, bà P nhưng ông R, bà P không giao trả số tiền nhận cầm cố 150.000.000 đồng cho ông T.

Vì vậy, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T; tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền với đất giữa ông T với ông R, bà P vô hiệu; buộc ông R, bà P trả lại ông T số tiền nhận cầm cố 150.000.000 đồng.

[5] Về yêu cầu phản tố của bị đơn:

Ông R, bà P cho rằng, khi nhận tài sản từ ông T, 01 trong 03 trụ bơm xăng (tại vị trí bên phải nhìn từ đường lộ vào) bị hư hỏng. Ông R, bà P phải bỏ ra chi phí sửa chữa với số tiền 28.000.000 đồng. Vì vậy, ông R, bà P yêu cầu ông T phải chịu chi phí sửa chữa trụ bơm xăng với số tiền 28.000.000 đồng. Phía nguyên đơn không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Xét thấy, khi ông R, bà P giao tài sản cầm cố và nhận lại tài sản cầm cố từ ông T, các bên không lập văn bản thể hiện hiện trR tài sản và không kiểm tra tài sản khi giao nhận. Đồng thời, các bên không thỏa thuận, trong thời hạn cầm cố, ông T có nghĩa vụ bảo quản tài sản, nếu có hư hỏng thì phải bồi thường hay chịu chi phí sửa chữa. Hơn nữa, ông R, bà P cho rằng, phát hiện trụ bơm xăng bị hư hỏng sau khi nhận lại tài sản từ ông T khoảng 14 ngày và tự thuê thợ sửa chữa bộ màng hình, bộ lường của trụ bơm xăng nhưng không rõ họ tên, địa chỉ của người được thuê sửa chữa. Việc thuê sửa chữa chỉ nói miệng; việc trả tiền sửa chữa cũng chỉ đưa qua tay, không lập văn bản.

Bên cạnh đó, trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, Tòa án ban hành Thông báo số 62/TB-TA ngày 07/8/2020 yêu cầu ông R, bà P cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu phản tố nhưng ông R, bà P không thực hiện. Cho nên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của ông R, bà P.

Về phương thức hoàn trả lại số tiền nhận cầm cố, ông R, bà P đề nghị được hoàn trả mỗi tháng 5.000.000 đồng cho đến khi dứt nghĩa vụ nhưng không được phía nguyên đơn chấp nhận. Cho nên, phương thức hoàn trả sẽ được xem xét trong giai đoạn thi hành án.

[6] Về chi phí tố tụng:

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, ông T có nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền 300.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của ông T

được chấp nhận nên buộc ông R, bà P hoàn lại tạm ứng chi phí tố tụng với số tiền 300.000 đồng cho ông T.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông T được chấp nhận yêu cầu nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn lại cho ông T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng.

Ông R, bà P phải chịu 8.900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm gồm: 7.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với việc thực hiện nghĩa vụ theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và 1.400.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

*Căn cứ các Điều 122, 123, 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 166, 167 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 144, 147, 157 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các khoản 2, 5 Điều 26 và khoản 3 Điều 27 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. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Chí T.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền với đất theo Tờ cổ đất và nhà ngày 12/4/2016 giữa ông Nguyễn Chí T với ông Nguyễn Ngọc R, bà Lê Thị P vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Ngọc R, bà Lê Thị P có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Chí T số tiền 150.000.000 (một trăm năm mươi 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, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Ngọc R, bà Lê Thị P về việc yêu cầu ông Nguyễn Chí T bồi thường thiệt hại về tài sản với số tiền 28.000.000 (hai mươi tám triệu) đồng.

3. Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Nguyễn Ngọc R, bà Lê Thị P hoàn lại cho ông Nguyễn Chí T tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Ngọc R, bà Lê Thị P phải chịu 8.900.000 (tám triệu, chín trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 700.000 (bảy trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số TU/2017/0008732 ngày 27 tháng 7 năm 2020 của Chi cục Thi

hành án dân sự huyện C nên ông Nguyễn Ngọc R, bà Lê Thị P còn phải chịu thêm 8.200.000 (tám triệu, hai trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Chí T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Chí T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số TU/2017/0007686 ngày 18 tháng 12 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

5. Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, ông Nguyễn Chí T có quyền kháng cáo để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm.

Riêng thời hạn kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc R, bà Lê Thị P được tính là 15 ngày kể từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết.

*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.*

**Nơi nhận:**

- VKSND H. Chợ Mới;
- TAND tỉnh An Giang;
- Chi cục THADS H. C;
- Các đương sự;
- Người đại diện hợp pháp của đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu văn phòng.

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

**Thái Chí Bình**