

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN PHÚ TÂN  
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 79/2021/DS-ST  
Ngày 20-5-2021  
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 PHÚ TÂN**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Tâm Nhân.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Nguyễn Đình Phùng.

Bà Trần Thị Ngọc Anh.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mai Thy là thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Tân.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân tham gia phiên tòa:**  
Ông Nguyễn Văn Hoài là Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 5 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú Tân xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 275/2020/TLST-DS ngày 12 tháng 10 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 72/2021/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Hồ Văn Th, sinh năm 1964. Cư trú tổ 06, ấp B, xã Đ, huyện P, tỉnh An Giang.

2. *Bị đơn:*

- Ông Nguyễn Văn Quánh B, sinh năm 1971.

- Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1978.

Cùng cư trú ấp H, xã X, huyện P, tỉnh An Giang.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Anh Thái Văn Th1, sinh năm 1984.

Cư trú ấp T, thị trấn P, huyện P, tỉnh An Giang.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 12-10-2020, Ông Hồ Văn Th trình bày:*

Năm 2011, ông B, bà H có cổ cho Ông Th 02 công rưỡi tầm cắt (diện tích 2.950 mét vuông) đất trồng lúa, tọa lạc xã Đ, huyện P, tỉnh An Giang, với số tiền 70.000.000 đồng, hết thời hạn cổ đất 02 năm, ông B, bà H cổ đất thêm 02 năm nữa và tiếp tục nhận thêm số tiền cổ đất 30.000.000 đồng, tổng cộng tiền cổ đất là 100.000.000 đồng. Đến nay đã hết hạn cổ đất, diện tích đất đang được xử lý kê biên thi hành án.

Ông Th yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cổ đất vô hiệu và yêu cầu ông B, bà H trả lại tiền cổ đất là 100.000.000 đồng.

*Theo bản tự khai ngày 24-02-2021, Bà Nguyễn Thị Kim H trình bày:*

Năm 2011, bà H thừa nhận cùng chồng là ông B có cổ cho Ông Th diện tích 2.950 mét vuông đất trồng lúa tọa lạc xã Đ, huyện P, tỉnh An Giang, với số tiền 100.000.000 đồng, thời hạn cổ 02 năm. Tuy nhiên đã hết hạn cổ đất, ông B, bà H không có khả năng chuộc lại đất và phần đất hiện do Ông Th đang canh tác. Thời gian qua, ông B, bà H còn nợ nhiều người khác nên phần đất đã được xử lý kê biên.

Bà H thống nhất đồng ý trả lại số tiền cổ đất 100.000.000 đồng cho Ông Th và yêu cầu Ông Th trả lại đất.

*Ý kiến của Ông Th tại phiên tòa:*

Ông Th giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với ông B, bà H. Diện tích đất hiện do Ông Th đang quản lý trồng lúa. Ông Th có ký kết hợp đồng mua bán tài sản đầu giá là quyền sử dụng diện tích 2950 mét vuông đất này nhưng chưa được Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Tân làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho Ông Th đứng tên. Ông Th tự nguyện chịu chi phí tố tụng 200.000 đồng. Ngoài ra, Ông Th không có ý kiến gì khác.

*Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân:*

Thẩm phán được phân công thụ lý, giải quyết vụ án đã thực hiện đúng quy định khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 68, 93, 94, 95, 96, 97, 195, 196, 203 Bộ luật tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án;

Ông Th và bà H đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định tại Điều 70, 71, 72 Bộ luật tố tụng dân sự. Ông B, anh Th1 không thực hiện đúng nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định tại Điều 70, 72, 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đối tượng cầm cổ đất mà các bên giao kết là đất đai, loại tài sản đặc biệt và pháp luật không cho phép dùng loại tài sản này làm tài sản đảm bảo trong giao dịch cầm cổ theo Điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013.

Do đó, giao dịch cầm cổ quyền sử dụng đất giữa Ông Th với bà H ông B là giao dịch trái pháp luật nên giao dịch này là vô hiệu.

Theo quy định tại điều 117, 122, 123, 131 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Hồ Văn Th về tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 25-11-2021 âm lịch và hợp đồng cầm cố đất ngày 18-11-2013 là vô hiệu. Ông B bà H phải trả lại cho Ông Th số tiền 100.000.000 đồng. Đối với diện tích đất cầm cố, Ông Th có trách nhiệm phải trả lại cho ông B bà H nhưng thực tế vào năm 2020, Ông Th đã trả lại diện tích đất nêu trên cho ông B bà H, nghĩa vụ của Ông Th đã thực hiện xong nên không xem xét, giải quyết. Ông B, bà H phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

*Các tài liệu, chứng cứ của vụ án:*

Bản gốc tờ cổ đất ngày 25-11-2011 âm lịch và bản gốc tờ cổ đất nông nghiệp ngày 18-11-2013; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07-01-2021; Bản chính Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất số 38/QĐ-CCTHADS ngày 12-6-2020; Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 14-10-2020; Bản photo Sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 02-11-2020; bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02122 ngày 26-10-2015 cấp cho ông B, bà H đứng tên; Bản photo biên bản đấu giá tài sản ngày 21-01-2021; Bản photo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 21-01-2021.

### **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 phân tích, đánh giá và nhận định như sau:

[1] Ông Th có đơn khởi kiện đối với ông B, bà H về yêu cầu tuyên bố hợp đồng cổ đất vô hiệu, yêu cầu trả lại tiền cổ đất. Ông B, bà H có địa chỉ cư trú tại ấp H, xã X, huyện P, tỉnh An Giang. Do đó, quan hệ pháp luật của vụ án xác định là tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ông B, bà H, anh Th1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về giao dịch cổ đất: Ông Th với ông B, bà H đều thừa nhận có xác lập cầm cố quyền sử dụng đối với diện tích 2.950 mét vuông đất trồng lúa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02122 ngày 26-10-2015 cấp cho ông B, bà H đứng tên, tọa lạc xã Đ, huyện P, tỉnh An Giang, số tiền 70.000.000 đồng, thời hạn 02 năm tại tờ cổ đất ngày 25-11-2011 âm lịch. Sau khi hết thời hạn 02 năm cổ đất. Đến ngày 18-11-2013 hai bên xác lập lại việc cổ đất đối với diện tích 2.950 mét vuông đất trồng, số tiền 100.000.000 đồng, thời hạn 02 năm tại tờ cổ đất nông nghiệp ngày 18-11-2013. Mặc dù, giao dịch cổ đất được xác lập theo quy định Điều 326, Điều 327 Bộ luật dân sự năm 2005 có hiệu lực thi hành nhưng giao dịch cổ đất

ngày 18-11-2013 đã hết thời hạn 02 năm mà ông B bà H không trả lại 100.000.000 đồng cho Ông Th để chuộc lại đất đã cố và Ông Th tiếp tục canh tác đất đến nay. Theo đó, tại thời điểm giải quyết tranh chấp, giao dịch cố đất giữa hai bên vẫn còn đang thực hiện có nội dung và hình thức phù hợp quy định tại Điều 309, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015. Tuy nhiên, thời điểm hai bên thỏa thuận xác lập cố đất vào năm 2013 có đối tượng là quyền sử dụng đất thì pháp luật đất đai không ghi nhận cho người sử dụng đất được thực hiện quyền cầm cố, không điều chỉnh về trình tự, thủ tục đăng ký cầm cố đất theo quy định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2003. Do đó, giao dịch dân sự cầm cố quyền sử dụng đất giữa Ông Th với ông B, bà H theo tờ cố đất nông nghiệp ngày 18-11-2013 có vi phạm điều cấm của luật đất đai nên giao dịch dân sự cố đất bị vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Tòa án chấp nhận yêu cầu của Ông Th về tuyên bố giao dịch cố đất nông nghiệp ngày 18-11-2013 bị vô hiệu theo quy định tại Điều 122, Điều 123, khoản 1 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3] Về số tiền cố đất: Bà H có ý kiến đồng ý trả lại 100.000.000 đồng cho Ông Th. Còn việc ông B, kể từ ngày Tòa án thụ lý vụ án cho đến khi hòa giải, xét xử, ông B vắng mặt không có lý do, không có văn bản ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện, chứng cứ là tờ cố đất nông nghiệp ngày 18-11-2013 do Ông Th đưa ra việc ông B có tham gia giao dịch, ký tên. Vì vậy, theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, Ông Th không cần phải chứng minh gì khác đối với số tiền cố đất 100.000.000 đồng đã có giao cho ông B, bà H. Qua đó ông B, bà H đã nhận tiền cố đất 100.000.000 đồng từ giao dịch cố đất bị vô hiệu thì theo quy định khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015, Tòa án chấp nhận yêu cầu của Ông Th đối với ông B bà H về nghĩa vụ phải hoàn trả tiền cố 100.000.000 đồng cho Ông Th.

[4] Về đất cầm cố: Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Tân đã cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất diện tích 2.950 mét vuông đất trồng lúa theo đơn yêu cầu thi hành án của Anh Thái Văn Th1, tạm giao cho ông B, bà H quản lý, khai thác sử dụng cho đến khi thi hành án xong theo quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất số 38/QĐ-CCTHADS ngày 12-6-2020, biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 14-10-2020. Dù vậy, tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07-01-2021 xác định: “Ông Th đang trồng lúa được khoảng 01 tháng, trên đất không có vật kiến trúc, cây lâu năm nào khác”. Mặt khác, tại phiên tòa, Ông Th cho rằng “Ông Th có tham gia trúng giá đối với tài sản đấu giá là quyền sử dụng diện tích 2.950 mét vuông đất nhưng Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Tân chưa thực hiện xong thủ tục bàn giao đất, xác lập, đăng ký quyền sử dụng đất cho Ông Th theo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 21-01-2021”. Vì vậy diện tích đất cầm cố vẫn còn thuộc quyền sử dụng của ông B, bà H nhưng Ông Th đang quản lý, canh tác đất từ giao dịch cầm cố đất bị vô hiệu thì theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015, Ông Th phải trả lại cho ông B, bà H về quyền sử dụng đất đã nhận cố. Do đó, ý kiến của Viện kiểm sát đề nghị Tòa án không xem

xét, giải quyết việc Ông Th phải trả lại diện tích đất nêu trên cho ông B bà H là không đảm bảo quyền lợi của ông B bà H.

Đối với việc bàn giao đất của ông B, bà H cho Ông Th theo hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 21-01-2021, cũng như việc thi hành án cho anh Th1 đối với diện tích 2.950 mét vuông đất trồng lúa theo quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất số 38/QĐ-CCTHADS ngày 12-6-2020 do Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Tân thực hiện theo quy định của pháp luật nên Tòa án không xem xét giải quyết.

[5] Về chi phí tố tụng: Tòa án chấp nhận yêu cầu của Ông Th nên ông B và bà H phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Tuy nhiên, tại phiên tòa Ông Th có ý kiến tự nguyện chịu 200.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đã nộp xong.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Ông Th nên ông B, bà H phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, gồm: 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch về giao dịch cổ đất bị vô hiệu và 5.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch về nghĩa vụ hoàn trả giá trị tài sản theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, khoản 1, 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 106 Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ Điều 122, 123, khoản 1, 2 Điều 131, Điều 309, điểm b Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Hồ Văn Th đối với bị đơn Ông Nguyễn Văn Quánh B, Bà Nguyễn Thị Kim H về tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.

Giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất theo tờ cổ đất ngày 18-11-2013 được xác lập giữa Ông Hồ Văn Th với Bà Nguyễn Thị Kim H, Ông Nguyễn Văn Quánh B bị vô hiệu.

Ông Nguyễn Văn Quánh B và Bà Nguyễn Thị Kim H phải trả lại tiền cổ đất cho Ông Hồ Văn Th là 100.000.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì bên phải thi hành án còn phải trả tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Ông Hồ Văn Th phải trả lại cho Ông Nguyễn Văn Quánh B, Bà Nguyễn Thị Kim H quyền sử dụng diện tích 2.950 mét vuông đất trồng lúa tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 theo sơ đồ hiện trạng của Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh Phú Tân ngày 02-11-2020 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02122 ngày 26-10-2015 cấp cho ông B, bà H đứng tên, tọa lạc xã Đ, huyện P, tỉnh An Giang.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Trả lại cho Ông Hồ Văn Th số tiền tạm ứng án phí 2.500.000 đồng theo các biên lai số: TU/2019/0001578 ngày 12 tháng 10 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân.

Ông Nguyễn Văn Quánh B và Bà Nguyễn Thị Kim H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 5.300.000 đồng.

Ông Th có quyền kháng cáo đối với bản án trong thời hạn 15 ngày được tính từ ngày tuyên án.

Anh Th1, bà H, ông B vắng mặt tại phiên tòa, thời hạn kháng cáo 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

Bản án này 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- Đương sự;
- Tòa án nhân dân tỉnh An Giang;
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Tân;
- Lưu: Văn thư, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Tâm Nhân**