

Bản án số: 19/2018/DS-ST  
Ngày: 13/04/ 2018  
V/v tranh chấp dân sự về hợp  
đồng cầm cố quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TỊNH BIÊN**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trịnh Thị Ngọc Hà.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Thế Phương
2. Ông Trần Văn Tàu

***Thư ký phiên tòa:*** Ông Châu Kim Sol - cán bộ Tòa án nhân dân huyện Tịnh Biên.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tịnh Biên tham gia phiên tòa:***  
Ông Phạm Hoàng Phong – Kiểm sát viên.

Trong ngày 13 tháng 04 năm 2018 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tịnh Biên xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 210/2017/TLST-DS ngày 18 tháng 12 năm 2017 về tranh chấp dân sự hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo Quyết định đưavụ án ra xét xử số 18/2018/QĐXXST ngày 09/3/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số: ngày 26/3/2018 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Bà Huỳnh Thị V, sinh năm 1960, có mặt.

Cư ngụ: Ấp Th, xã T, huyện TB, An Giang.

*Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn V1 (D), sinh năm 1974, vắng mặt.

Cư ngụ: Ấp Đ, xã T, huyện TB, An Giang.

**NHẬN THẤY:**

- Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án bà Huỳnh Thị V trình bày:

Ngày 22/7/2015, ông Nguyễn Văn V1 (D) có đến gặp bà Huỳnh Thị V cầm cố diện tích đất 2.600m<sup>2</sup>, đất tọa lạc ấp Văn Trà, xã Văn Giáo, huyện Tịnh Biên. Do có đất giáp ranh với đất ông V1 nên bà V đồng ý cầm cố với giá là

50.000.000 đồng, thời hạn cầm cố là 3 năm từ năm 2016 đến năm 2019 là hết hạn, và việc cầm cố có làm giấy tay giữa ông V1 với bà V.

Sau khi giao tiền thì bà V làm được một vụ. Đến ngày 05/8/2016 thì ông V1 có đến nhà bà V thỏa thuận nhận thêm 30.000.000 đồng và tăng thời hạn cầm cố kéo dài 03 năm nữa, tổng cộng là nhận cầm cố 80.000.000 đồng và đến năm 2022 hết hạn cầm cố.

Tuy nhiên, đến vụ Đông Xuân năm 2016 bà V đến đất để đắp bờ thì đất này ông Huỳnh Văn P (Út Na) đã mua lại từ ông Nguyễn Văn T và ông Phát không cho bà V canh tác.

Bà V không đồng ý khiếu nại đến Ban áp Đ, xã T, huyện TB hòa giải, ông Nguyễn Văn V1 đã trình bày ý kiến như sau:

Khoảng năm 1995, ông V1 được cha vợ là ông Nguyễn Văn T cho diện tích đất khoảng 2.600m<sup>2</sup> đất lúa 02 vụ tại ấp Văn Trà, xã Văn Giáo, huyện Tịnh Biên nhưng chưa chuyển quyền sử dụng đất. Ông V1 và vợ canh tác đến năm 2013 vợ ông V1 mất do bệnh tật, năm 2014 ông V1 đem cầm cố đất cho ông Huỳnh Văn P thời hạn 02 năm với giá là 20.000.000 đồng. Đến năm 2015, ông V1 đem diện tích đất này cầm cho bà V 80.000.000 đồng. Nay ông V1 yêu cầu bà V đưa thêm 80.000.000 đồng nữa thì ông V1 sẽ thế phần diện tích đất 6.800m<sup>2</sup> tọa lạc ấp Đ, xã Thới Sơn để đổi vào diện tích 2.600m<sup>2</sup> tại ấp Văn Trà đã bị cha vợ Nguyễn Văn Tắc lấy lại bán cho Ông Huỳnh Văn Phát.

Tòa án đã thu thập chứng cứ từ hồ sơ hòa giải tranh chấp của Ban áp Văn Trà, xã Văn Giáo đã thể hiện giữa ông V1 và ông Huỳnh Văn Phát có quan hệ hợp đồng cầm cố và ông Phát cũng thừa nhận đã mua đất lại của ông Nguyễn Văn Tắc xong, đã trả tiền đủ cho ông Tắc có căn trừ vào số tiền 20.000.000 đồng cầm cố của ông V1 xong, ông Phát đã chuyển quyền sang tên cho con trai Huỳnh Văn Tâm và con dâu Ngô Thị No đứng tên diện tích 2.994m<sup>2</sup> và không có tranh chấp gì với ông V1 nữa.

Qua xác minh Ban áp Đ, xã Thới Sơn, huyện Tịnh Biên cho biết, ông Nguyễn Văn V1 vẫn còn hộ khẩu thường trú tại xã Thới Sơn, huyện Tịnh Biên. Từ lúc xảy ra tranh chấp với bà V thì ông V1 đi làm thuê không rõ địa chỉ cụ thể ở đâu, nhà đóng cửa không người ở.

Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng từ thông báo thụ lý vụ án, thông báo mở phiên họp và công khai chứng cứ, hòa giải hai lần, Quyết định đưa vụ án ra xét xử nhưng ông V1 vẫn không có mặt. Tòa án đã niêm yết đầy đủ các văn bản tố tụng trên theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tịnh Biên phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật:

Toà án đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định đúng tư cách của các đương sự trong vụ án. Phiên toà diễn ra đúng trình tự, thủ tục mà pháp luật quy định. Nguyên đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình tại

phiên tòa, riêng bị đơn không có mặt theo văn bản tố tụng của Tòa án. Thành phần Hội đồng xét xử đúng thành phần theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự, thư ký phiên tòa ghi chép đầy đủ diễn biến phiên tòa.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Hợp đồng cầm cố này không được pháp luật thừa nhận.

Nguyên đơn yêu cầu tuyên vô hiệu, buộc ông Nguyễn Văn V1 có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn bà Huỳnh Thị V 80.000.000 đồng là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

#### **[1] Về tố tụng:**

Ông Nguyễn Văn V1 đã được triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Vì vậy căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

Việc tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất xuất phát giữa bà Huỳnh Thị V và ông Nguyễn Văn V1. Nay bà V không có nhu cầu canh tác đất nữa, có yêu cầu hủy bỏ hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và yêu cầu ông V1 phải trả đủ 80.000.000 đồng đã nhận, tại Ban ấp Đ, xã Thới Sơn, ông V1 cũng đã thừa nhận có nhận 80.000.000 đồng của bà V về việc cầm cố đất, vì vậy cho nên xét thấy các ông Nguyễn Văn Tắc, Huỳnh Văn Phát không có liên quan gì về quyền và nghĩa vụ trong vụ án nên Tòa án không cần thiết đưa những người này vào tham gia tố tụng trong vụ án.

#### **[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:**

Giữa bà Huỳnh Thị V và ông Nguyễn Văn V1 có hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, thỏa thuận bằng giấy tay số tiền là 80.000.000 đồng với diện tích lúa 2 vụ 2.600m<sup>2</sup> tại ấp Văn Trà, xã Văn Giáo, huyện Tịnh Biên. Bà V mới làm một vụ thì ông Huỳnh Văn Phát đã lấy đất lại, với lý do đã chuyển nhượng từ chủ đất là Nguyễn Văn Tắc.

Việc này ông Nguyễn Văn V1 cũng đã thừa nhận, ông Tắc cho canh tác đất nhưng chưa chuyển quyền sở hữu cho ông V1. Ông V1 thừa nhận có nhận bà V 80.000.000 đồng cầm cố diện tích 2.600m<sup>2</sup> đất, nhưng có yêu cầu bà V đưa thêm 80.000.000 đồng nữa thì ông V1 sẽ thế phần diện tích đất 6.800m<sup>2</sup> tọa lạc ấp Đ, xã Thới Sơn để trừ vào diện tích 2.600m<sup>2</sup> tại ấp Văn Trà đã bị cha vợ Nguyễn Văn Tắc lấy lại bán cho Ông Huỳnh Văn Phát. Tuy

nhiên bà V không đồng ý, nay bà V cũng không có tranh chấp đất, mà chỉ yêu cầu hủy bỏ hợp đồng cầm cố trên, yêu cầu ông Nguyễn Văn V1 phải hoàn trả số tiền đã nhận cầm cố 80.000.000 đồng.

Xét yêu cầu này của nguyên đơn thì thấy, mặc dù các đương sự có lập hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất diện tích 2.600m<sup>2</sup>, tuy nhiên căn cứ Điều 309 Bộ luật Dân sự 2015 quy định “cầm cố tài sản là việc một bên (bên cầm cố) giao tài sản thuộc quyền sở hữu của mình cho bên kia (bên nhận cầm cố) để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ”. Đối với diện tích đất này, thì ông Nguyễn Văn V1 chỉ được canh tác, sử dụng chứ không phải là chủ sở hữu.

Mặc khác, Luật Đất đai năm 2014 quy định người sử dụng đất có các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định. Pháp luật không quy định quyền cầm cố quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất, mà chỉ quy định quyền thế chấp quyền sử dụng đất, do đó đối với hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị V và ông Nguyễn Văn V1 là vô hiệu, không có giá trị về mặt pháp lý.

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. Bà Huỳnh Thị V không có yêu cầu canh tác hoặc tranh chấp đất, mà chỉ yêu cầu ông Nguyễn Văn V1 hoàn trả lại 80.000.000 đồng đã nhận, không yêu cầu bồi thường thiệt hại, Hội đồng xét xử nghĩ nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Huỳnh Thị V, buộc ông Nguyễn Văn V1 có nghĩa vụ trả 80.000.000 đồng cho bà V là hoàn toàn có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Về án phí dân sự:

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận, nên nguyên đơn Huỳnh Thị V được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí và bị đơn Nguyễn Văn V1 phải chịu án phí 4.000.000 đồng.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Điều 122, Điều 309 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai năm 2014; khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/NQ về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Huỳnh Thị V.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị V với ông Nguyễn Văn V1 (Dinh) là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn V1 (Dinh) có nghĩa vụ phải trả cho bà Huỳnh Thị V số tiền 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

Về án phí dân sự:

Ông Nguyễn Văn V1 (Dinh) phải chịu 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng).

Hoàn trả cho bà Huỳnh Thị V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0003970 ngày 18/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tịnh Biên.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có mặt được quyền kháng cáo đề yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm.

Riêng thời hạn kháng cáo của các đương sự vắng mặt là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết.

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự”.*

**Nơi nhận:**

- Viện KSND huyện Tịnh Biên;
- Tòa án nhân dân tỉnh An Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu văn phòng.

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

**Trịnh Thị Ngọc Hà**

