

Bản án số: 31/2021/DS-ST  
Ngày 06-10-2021  
V/v tranh chấp “Hợp đồng cầm cố QSDĐ”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CỜ ĐỎ, THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

*Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Minh Viễn

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Lê Văn Thừa
2. Ông Nguyễn Hữu Thọ

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Võ Thị Phi Liễu - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:** Ông Lưu Quốc Phú - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 10 năm 2021 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ đưa ra xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 137/2020/TLST-DS ngày 14 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: 179/2021/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 9 năm 2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Phạm Văn Đ, sinh năm 1977. Nơi cư trú: Ấp TH 2, xã TH, huyện CĐ, thành phố Cần Thơ

*Người đại diện của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Tùng L, sinh năm 1968. Nơi cư trú: Ấp TQ1, xã TH, huyện CĐ, thành phố Cần Thơ. Là đại diện theo ủy quyền - Văn bản ủy quyền lập ngày 03/8/2020 “có mặt”

2. *Bị đơn:* Ông Phan Văn H, sinh năm 1972 “có mặt”

Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1974 “vắng mặt”

Nơi cư trú: Ấp TL 2, xã TH, huyện CĐ, thành phố Cần Thơ.

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Ngân hàng TMCP ĐTPPT VN. Địa chỉ trụ sở: Số 35 HV, quận HK, Thành phố Hà Nội.

*Người đại diện của ngân hàng:* Anh Vương Minh T sinh năm 1983. Chức vụ Phó giám đốc phòng giao dịch quận TN, thành phố Cần Thơ. Là đại diện theo ủy quyền – Văn bản ủy quyền lập ngày 09/6/2021 “có mặt”

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo Đơn khởi kiện ngày 03/8/2020, quá trình tố tụng người đại diện của nguyên đơn trình bày:* Ngày 21/7/2012, vợ chồng ông Phan Văn H bà Nguyễn Thị K có cầm cố cho ông Phạm Văn Đ phần đất có diện tích khoảng 04 công tằm đo, kết quả đo đạc thực tế là 6.040m<sup>2</sup>, đất thuộc thửa 654, 655 tờ bản đồ số 03, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00598 cấp ngày 03/11/2010 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000486 cấp ngày 19/5/2016. Đất tọa lạc tại ấp TL 2, xã TH, huyện CĐ, thành phố Cần Thơ. Giá cầm cố các bên thỏa thuận là 60 chỉ vàng 24K, thời hạn cầm cố là 03 năm, từ năm 2012 đến năm 2015, trường hợp sau 03 năm vợ chồng ông H không có khả năng chuộc lại đất thì ông Đ tiếp tục sử dụng. Các bên có lập giấy tay cầm cố ngày 21/7/2012. Quá trình thực hiện Hợp đồng đến nay đã 09 năm nhưng vợ chồng ông H không chuộc lại đất mà đem quyền sử dụng đất thửa 654, 655 thế chấp Ngân hàng TMCP ĐTPT VN để bảo đảm cho khoản vay của Công ty TNHH MTV TC, Công ty không thanh toán nợ cho Ngân hàng dẫn đến Ngân hàng khởi kiện yêu cầu phát mãi quyền sử dụng đất tại thửa đất 654, 655 để thu hồi nợ. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng cầm cố đất (giấy tay) lập ngày 21/7/2012 vô hiệu. Buộc vợ chồng ông H trả cho ông Đ 60 chỉ vàng 24K. Ông Đ đồng ý giao trả cho vợ chồng ông H phần đất diện tích đo đạc thực tế là 6.040m<sup>2</sup>, thửa đất 654, 655, tờ bản đồ số 03, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00598 cấp ngày 03/11/2010 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000486 cấp ngày 19/5/2016. Đất tọa lạc tại ấp TL 2, xã TH, huyện CĐ, thành phố Cần Thơ.

*Bị đơn ông Phan Văn H trình bày:* Ông H thống nhất vợ chồng ông có cầm cố quyền sử dụng đất cho ông Đ, diện tích đất, số vàng cầm cố đúng như lời trình bày của ông Đ. Ông H đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ tuyên bố Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu. Ông đồng ý trả cho ông Đ 60 chỉ vàng 24K và nhận lại phần đất diện tích 6.040m<sup>2</sup>, đất thuộc thửa 654, 655 tờ bản đồ số 03, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00598 cấp ngày 03/11/2010 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000486 cấp ngày 19/5/2016. Đất tọa lạc tại ấp TL 2, xã TH, huyện CĐ, thành phố Cần Thơ.

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

*Người đại diện của Ngân hàng TMCP ĐTPT VN trình bày:* Vào ngày 24/5/2016 ông Phan Văn H và bà Nguyễn Thị K có thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 654, 655 để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH MTV TC. Quá trình thực hiện Hợp đồng vay công ty TC không thanh toán nợ như cam kết trong Hợp đồng nên Ngân hàng đã khởi kiện đề nghị Công ty TC thanh toán nợ, trường hợp Công ty không thanh toán dứt nợ thì sẽ yêu cầu phát mãi thửa đất 654, 655 để thu hồi nợ.

Do tranh chấp liên quan đến thửa đất 654, 655 Ngân hàng đã khởi kiện ở vụ án khác nên Ngân hàng không có ý kiến và yêu cầu gì đối với tranh chấp giữa ông Đ và ông H trong vụ án.

*Tại phiên tòa:*

Ông Phạm Văn Đ và ông Phan Văn H đồng ý yêu cầu tuyên bố Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất xác lập ngày 21/7/2012 vô hiệu. Ông Đ đồng ý trả lại cho vợ chồng ông H phần đất diện tích 6.040m<sup>2</sup>, đất thuộc thửa 654, 655. Ông H đồng ý trả cho ông Đ 60 chỉ vàng 24K.

Bị đơn bà Nguyễn Thị K vắng mặt.

Ngân hàng TMCP ĐTPT VN không có ý kiến hay tranh chấp đối với yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn.

*Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:*

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn Đ về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất đối với vợ chồng ông Nguyễn Văn H vô hiệu. Buộc ông Đ phải trả cho vợ chồng ông H phần đất diện tích đo đạc thực tế 6.040m<sup>2</sup>. Buộc vợ chồng ông H phải trả cho ông Đ 60 chỉ vàng 24K.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã thẩm tra tại phiên tòa, qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ nhận định:

#### **[1] Về tố tụng:**

*Về quan hệ pháp luật:* Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu. Do đó, tranh chấp giữa các bên được xác định là “Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thủ tục tố tụng.

*Về việc tham gia tố tụng:* Bà Nguyễn Thị K là bị đơn không có yêu cầu phản tố, được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt.

#### **[2] Về nội dung:**

Quá trình tố tụng, ông Đ và ông H xác định phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế là 6.040m<sup>2</sup>, đất thuộc thửa 654, 655 tờ bản đồ số 03, loại đất LUA, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00598 cấp ngày 03/11/2010 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000486 cấp ngày 19/5/2016. Đất tọa lạc tại ấp TL 2, xã TH, huyện CĐ, thành phố Cần Thơ. Trên đất không có tài sản nào khác.

Năm 2012, vợ chồng ông H cố cho ông Đ với giá 60 chỉ vàng 24K, thời hạn cố 03 năm, đến nay đã quá thời hạn nhưng vợ chồng ông H không chuộc lại đất, ông Đ vẫn canh tác cho đến nay. Trong quá trình thực hiện việc hợp đồng cầm cố, năm 2014 vợ chồng ông H thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đảm

bảo nợ vay cho Công ty TNHH TMDV TC tại Ngân hàng TMCP ĐTPV VN. Hiện tại các thửa đất trên là tài sản đảm bảo nợ vay cho công ty TC nếu công ty không trả được nợ theo bản án của Tòa án nên ông Đ yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất xác lập 21/7/2012 vô hiệu.

Xét thấy, theo quy định tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 người được nhà nước giao đất chỉ được thực hiện quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn quyền sử dụng đất mà không cho phép cầm cố quyền sử dụng đất. Do đó, theo quy định tại Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập giữa các bên vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật. Vì vậy, căn cứ Điều 137 Bộ luật Dân sự 2005, buộc ông Đ phải giao trả lại cho vợ chồng ông H phần đất diện tích 6.040m<sup>2</sup>, đất thuộc thửa 654, 655 tờ bản đồ số 03, loại đất LUA, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00598 cấp ngày 03/11/2010 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000486 cấp ngày 19/5/2016. Đất tọa lạc tại ấp TL 2, xã TH, huyện CD, thành phố Cần Thơ. Buộc vợ chồng ông H phải trả cho ông Đ 60 chỉ vàng 24K.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng chi phí là 7.000.000đồng, ông Đ đã nộp tạm ứng và chi xong. Do đó, buộc vợ chồng ông H phải nộp khoản chi phí này để trả lại cho ông Đ theo quy định tại Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Vợ chồng ông H phải nộp 5% án phí dân sự sơ thẩm quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuy nhiên, hiện tại hoàn cảnh gia đình ông H khó khăn, được chính quyền địa phương xác nhận nên xét giảm cho vợ chồng ông H 50% mức án phí phải nộp theo quy định.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 227; Điều 228; Điều 230; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Điều 128; Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005.

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn Đ đối với ông Phan Văn H và bà Nguyễn Thị K.

Tuyên bố Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn Đ đối với ông Phan Văn H và bà Nguyễn Thị K xác lập ngày 21/7/2012 vô hiệu.

Buộc ông Phạm Văn Đ phải trả cho ông Phan Văn H và bà Nguyễn Thị K phần đất diện tích 6.040m<sup>2</sup>, đất thuộc thửa 654, 655 tờ bản đồ số 03, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00598 cấp ngày 03/11/2010 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000486 cấp ngày 19/5/2016. Đất tọa lạc tại ấp TL 2, xã TH, huyện CD, thành phố Cần Thơ.

Vị trí, kích thước phần đất ông Đ phải giao trả cho vợ chồng ông H được xác định theo hồ sơ trích đo địa chính do Trung tâm kỹ thuật và tài nguyên môi trường thuộc Sở tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ lập ngày 02/6/2021.

Buộc ông Phan Văn H và bà Nguyễn Thị K phải trả cho ông Phạm Văn Đ 60 chỉ vàng 24K.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Thị K phải nộp 7.000.000đồng (*Giao nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ để trả lại cho ông Đ*).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Buộc ông Phan Văn H và bà Nguyễn Thị K phải nộp 7.800.000đồng (có xét giảm theo đơn).

Ông Phạm Văn Đ được nhận lại 7.500.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 013377 ngày 14/10/2020.

Án xử công khai, tuyên án có mặt nguyên đơn, bị đơn ông H có mặt, bà K vắng mặt, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP ĐPTT VN có mặt.

Đương sự có mặt, có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt, có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án được niêm yết tại Ủy ban nhân dân nơi cư trú hoặc được công bố hợp lệ.

Trong trường hợp bản án 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 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.

**Nơi nhận:**

- Đương sự;
- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND huyện CĐ;
- Chi cục THADS huyện CĐ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trần Thị Minh Viễn**