

Bản án số: 08/2024/DS-ST

Ngày 28-02-2024

V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH THẠNH, THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Diệu.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Văn Dũng;
- Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Văn Hạnh- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, TP. Cần Thơ.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Thạnh,** TP. Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Lễ- Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ, tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 22/2024/TLST-DS ngày 09-01-2024 về tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 09/2024/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn B- 1957- có mặt.

Địa chỉ: Số A ấp V, xã V, huyện V, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông B: Bà Lê Nguyễn Thị Trúc X- 1989- có mặt.

Địa chỉ: Khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn:

1. Ông Trần Văn R- 1957- có mặt.

2. Bà Lê Thị C- 1957- có mặt.

Cùng địa chỉ: Số D ấp V, xã V, huyện V, thành phố Cần Thơ

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Đoàn Thị Thu V- 1966- có mặt.

Địa chỉ: Số A ấp V, xã V, huyện V, thành phố Cần Thơ.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Căn cứ vào đơn khởi kiện, tài liệu, chứng cứ mà Tòa án thu thập được và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, bà Lê Nguyễn Thị Trúc X đại diện cho nguyên đơn Nguyễn Văn B trình bày và yêu cầu giải quyết như sau:

Vào ngày 05-8-2014, ông B có nhận cổ của ông Trần Văn R và bà Lê Thị C 06 công tằm lớn đất ruộng với giá 05 cây vàng 24K. Và đến ngày 08-02-2016, ông B còn nhận cổ thêm của ông R và bà C 03 công tằm lớn đất ruộng nữa với giá 02 cây vàng 24K. Tổng cộng, ông B nhận cổ của ông R và bà C 09 công tằm lớn đất ruộng với giá 07 cây vàng 24K. Khi có đất, hai bên có lập giấy tay Hợp đồng cổ đất ruộng (sản xuất nông nghiệp), ông B và vợ chồng ông R và bà C cùng ký tên trong đó để làm bằng chứng.

Tuy nhận cổ 09 công đất nói trên nhưng ông B không làm, mà cho vợ chồng ông R thuê lại để làm từ khi có đất. Hiện nay ông R và bà C đã sang nhượng 09 công đất ruộng nói trên cho người khác rồi nhưng không trả lại vàng cổ đất cho ông B.

Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là có căn cứ, ông B đã giao nộp cho Tòa án những chứng cứ sau:

- Hợp đồng cổ đất ruộng (sản xuất nông nghiệp), ông B và vợ chồng ông R và bà C cùng ký tên trong đó. Hợp đồng này có nội dung: Bà C và ông R có cổ cho ông B tổng cộng 09 công đất ruộng cho ông B với giá 07 cây vàng 24K.

- Và Biên bản hòa giải ngày 12-12-2023 (của tổ hòa giải ấp V) có nội dung: Ông B yêu cầu bà C và ông R chịu trách nhiệm trả cho ông B 07 cây vàng 24K cổ đất. Còn ông R và bà C cùng thừa nhận có cổ đất cho ông B với giá 07 cây vàng 24K và hiện nay còn nợ ông B 07 cây vàng 24K. Khi nào nhận được tiền bồi hoàn đất bị thu hồi, thì ông R và bà C sẽ trả cho ông B số vàng nói trên.

Thời hạn cổ đất đã hết nhưng ông R và bà C không trả lại vàng cổ cho ông B. Nên ông B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố Hợp đồng cổ đất (sản xuất nông nghiệp) vô hiệu;  
- Buộc ông R và bà C chịu trách nhiệm liên đới trả cho ông B 07 cây vàng 24K.

\* Bị đơn bà Lê Thị C và ông Trần Văn R cùng trình bày:

Vào ngày 05-8-2014 và ngày 08-02-2016, ông R và bà C có cổ cho ông B tổng cộng 09 công đất ruộng tằm lớn để lấy 07 cây vàng 24K, hai bên có lập giấy tay Hợp đồng cổ đất (sản xuất nông nghiệp) và vợ chồng ông bà có thuê lại đất để làm như bên ông B trình bày là đúng.

Nhưng đến năm 2021, ông R và bà C đã bán hết 09 công đất cổ nói trên cho người khác được 1.050.000.000đ. Sau đó ông bà đã mua 05 cây vàng 24K để trả vàng cổ đất cho ông B. Khi giao trả 05 cây vàng 24K cho ông B vào năm 2021, thì không viết tờ biên nhận, cũng không có ai làm chứng. Người trực tiếp nhận vàng là

bà Đoàn Thị Thu V vợ ông B. Nên hiện nay vợ chồng ông bà chỉ còn nợ ông B 02 cây vàng 24K.

Nên qua đơn khởi kiện của ông B, ông R và bà C chỉ đồng ý trả cho ông B 02 cây vàng 24K, mà không đồng ý trả cho ông B 07 cây vàng 24K.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Đoàn Thị Thu V là vợ ông B. Bà V thông nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông B. Bà V không biết và không nhận 05 cây vàng 24K do vợ chồng ông R trả ông B như bà C và ông R đã trình bày ở trên. Vì trong Biên bản hòa giải ngày 12-12-2023 của Tổ hòa giải ấp V, thì ông R và bà C đã thừa nhận vẫn còn nợ ông B 07 cây vàng 24K.

\* Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của người tiến hành tố tụng đã thực hiện đầy đủ, đúng với quy định của pháp luật. Còn người tham gia tố tụng đã chấp hành và thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình. Về yêu cầu khởi kiện: Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, thì ông B đã chứng minh được hiện nay ông R và bà C còn nợ ông B 07 cây vàng 24K. Nên đề nghị hủy hợp đồng cầm cố đất giữa ông B với ông R và bà C. Buộc ông R và bà C chịu trách nhiệm liên đới trả lại cho ông B 07 cây vàng 24K.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Việc nguyên đơn khởi kiện, yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố đất và buộc ông R và bà C chịu trách nhiệm liên đới trả lại số vàng cầm cố đất, được xác định là vụ án dân sự tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, TP ..

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố đất và buộc ông R và bà C chịu trách nhiệm liên đới trả cho ông B 07 cây vàng 24K. Xét thấy, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ mà Tòa án đã thu thập được, cũng như sự thừa nhận của các đương sự, thì ông R và bà C có cầm cố 06 công tằm lớn đất ruộng cho ông B để lấy 05 cây vàng 24K. Hai bên có lập Hợp đồng cầm cố đất (sản xuất nông nghiệp) ngày 05-8-2014 để làm bằng chứng. Đến ngày 08-02-2016, ông R và bà C còn cầm cố cho ông B 03 công tằm lớn đất ruộng để lấy 02 cây vàng 24K. Hai bên có ghi nhận việc cầm cố thêm 03 công đất vào tờ Hợp đồng cầm cố đất ngày 05-8-2014 để làm căn cứ. Tóm lại, căn cứ vào tài liệu, chứng cứ mà Tòa án thu thập được cũng như thừa nhận của nguyên bị đơn đã xác định được tổng diện tích đất mà ông R và bà C cầm cố cho ông B là 09 công đất ruộng để lấy 07 cây vàng 24K. Do đó, đã đủ cơ sở khẳng định việc các đương sự thực hiện việc cầm cố quyền sử dụng đất nói trên là vi phạm pháp luật. Nên cần xem xét tuyên bố các

Hợp đồng cổ đất (sản xuất nông nghiệp) ngày 05-8-2014 và Hợp đồng cổ đất ngày 08-02-2016 {được ghi nhận trên bản photocopy Hợp đồng cổ đất (sản xuất nông nghiệp) ngày 05-8-2014} là vô hiệu, và các bên phải giao trả cho nhau những gì đã nhận. Cụ thể: Bà C và ông R chịu trách nhiệm liên đới trả cho ông B 07 cây vàng 24K. Còn ông B phải chịu trách nhiệm giao trả lại 09 công đất nhận cổ cho ông R và bà C. Nhưng ông B không làm diện tích đất cổ mà cho vợ chồng ông R thuê lại để làm. Đến năm 2021, theo sự thừa nhận của ông R và bà C thì ông bà đã sang nhượng hết 09 công đất cổ cho người khác. Do đó không xem xét và buộc ông B giao trả lại cho vợ chồng bà C diện tích đất cổ.

Về 07 cây vàng 24K cổ đất mà ông B đã giao cho vợ chồng bà C. Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và sự thừa nhận của ông R và bà C là khi có 09 công đất ruộng cho ông B, thì ông R và bà C có nhận của ông B 07 cây vàng 24K. Theo ông R và bà C thì sau khi ông bà sang nhượng đất, trong đó có 09 công đất cổ cho ông B thì vợ chồng ông R đã mua 05 cây vàng 24K để trả cho ông B vào năm 2021. Người nhận vàng do bà C trả là bà V (vợ ông B). Nhưng khi trả vàng không làm giấy biên nhận và cũng không có người làm chứng. Xét thấy, nghĩa vụ chứng minh đã trả cho ông B được 05 cây vàng 24K thuộc về trách nhiệm của ông R và bà C. Nhưng ông R và bà C không có bất kỳ tài liệu, chứng cứ gì chứng minh đã trả được 05 cây vàng 24K cho ông B. Còn bà V và ông B thì không thừa nhận đã nhận 05 cây vàng 24K do vợ chồng bà C giao trả. Theo vợ chồng ông R thì 05 cây vàng 24K, ông bà đã trả cho ông B vào năm 2021, tính từ thời điểm này đến ngày 12-12-2023 (ngày Tổ hòa giải áp V lập Biên bản hòa giải của Tổ hòa giải) thì đã hơn 02 năm. Nhưng tại buổi hòa giải ngày 12-12-2023, ông R và bà C cùng thừa nhận còn nợ ông B 07 cây vàng 24K cổ đất chưa trả. Ông R và bà C còn hứa hẹn khi nào nhận được tiền bồi hoàn đất bị thu hồi thì sẽ trả nợ cho ông B. Biên bản hòa giải này còn được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã V. Tóm lại, ông R và bà C không chứng minh được đã trả cho ông B 05 cây vàng 24K. Do đó, cần phải buộc ông R và bà C chịu trách nhiệm liên đới trả cho ông B 07 cây vàng 24K là có căn.

[3] Về tạm ứng án phí. Xét thấy, khi khởi kiện thì ông B là người cao tuổi (đã hơn 60 tuổi) nên được miễn nộp tạm ứng án phí.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm. Xét thấy, yêu cầu khởi kiện của ông B được Tòa án xem xét chấp nhận. Do đó, ông R và bà C cùng phải chịu án phí theo quy định chung nhưng tính đến ngày xét xử, ông R và bà C là người cao tuổi (đã 67 tuổi). Nên được xem xét miễn án phí cho bà C và ông R, theo quy định tại Điều 2 của Luật Người cao tuổi và điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[5] Xét phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký

phiên tòa và của người tham gia tố tụng, cũng như ý kiến về việc giải quyết vụ án là có căn cứ.

Vi các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các Điều 35, 91, 92, 144, 147, 188, 227 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 122, 123 và 131 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình;

Căn cứ vào Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 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;

Tuyên bố:

\* Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B.

Hợp đồng có đất (sản xuất nông nghiệp) ngày 05-8-2014 và Hợp đồng có đất ngày 08-02-2016 giữa ông Nguyễn Văn B với ông Trần Văn R và bà Lê Thị C vô hiệu. Buộc ông Trần Văn R và bà Lê Thị C chịu trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Văn B 07 (bảy) cây vàng 24K.

\* Về án phí dân sự sơ thẩm. Miễn trách nhiệm chịu án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trần Văn R và bà Lê Thị C. Do bà C và ông R là người cao tuổi.

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 các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

Đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tiếp theo ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân TP. Cần Thơ xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

#### ***Nơi nhận***

- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND huyện Vĩnh Thạnh;
- Chi cục THADS Vĩnh Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Đã ký**

**Nguyễn Xuân Diệu**