

Bản án số: 120/2024/DS-ST

Ngày: 08/5/2024

*“V/v tranh chấp hợp đồng cầm  
cổ quyền sử dụng đất”*

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU PHÚ, TỈNH AN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Ngọc Mỹ

*Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Hoàng Tuấn;
2. Bà Trịnh Thị Kiều Hoa.

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Thị Kim Yến là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Phú tham gia phiên tòa:***  
Bà Lê Thị Kim Trang – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Phú xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 39/2022/TLST – DS ngày 25 tháng 3 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cổ quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 157/2024/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Huỳnh Phước M, sinh năm 1964; Đ chỉ: Tổ A, ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang.

- *Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Lương Tường H. Địa chỉ: Khóm V, thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang.

- *Bị đơn:*

1. Ông Huỳnh Văn S, sinh năm 1971;
  2. Ông Huỳnh Thanh L (B), sinh năm 1982;
- Cùng địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Huỳnh Tấn L1;
2. Bà Trần Thị Thanh T;

Cùng địa chỉ: **Tổ A, ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang.**

Ông **M**, Luật sư **H** có mặt tại phiên toà; ông **S**, ông **L**, ông **L1**, bà **T** vắng mặt tại phiên toà.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện đề ngày 22/02/2022 và trong quá trình tố tụng nguyên đơn ông **Huỳnh Phước M** trình bày: Ngày 25/3/211, ông **M** có thoả thuận cùng với ông **Huỳnh Văn S**, **Huỳnh Thanh L** theo đó ông **M** nhận cầm cố diện tích đất 04 công tằm điền đất nông nghiệp tọa lạc tại **xã M, huyện C, tỉnh An Giang** với số vàng cầm cố là 34 chỉ vàng 24kra do ông **L** trực tiếp nhận tiền, do đất này ông **L** nhận cầm cố từ ông **S** 34 chỉ vàng 24kra nên **S** và **L** thống nhất cố lại cho ông **M** và ông **L** ký xác nhận số vàng 34 chỉ vàng 24kra vào phía sau tờ cầm cố giữa ông **S** và ông **L**. Sau đó mỗi năm **S** có nhận của ông **M** thêm 01 chỉ vàng 24kra, **S** nhận thêm 06 năm liền với số vàng là 06 chỉ vàng 24kra, do vợ của **S** ghi thêm “lấy thêm 06 chỉ vàng 24”. Ông **M** nhận đất cầm cố và canh tác đất từ năm 2011 cho đến nay. Nay ông **M** yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố đất nông nghiệp giữa ông **M** với ông **S**, ông **L** là vô hiệu, yêu cầu ông **L** trả lại cho ông **M** số vàng cầm cố đất là 34 chỉ vàng 24kra, ông **S** trả lại ông **M** số vàng 06 chỉ vàng 24 kra, ông **M** sẽ trả lại diện tích đất nhận cầm cố 04 công tằm điền đất nông nghiệp cho ông **S** và ông **L**.

Chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phô tô giấy tay cố đất (đã được đối chiếu bản chính).

Bị đơn ông **Huỳnh Văn S**, **Huỳnh Thanh L** đã được Toà án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng ông **S**, ông **L** vắng mặt không có văn bản trình bày ý kiến.

Tại Bản trích đo hiện trạng đất tranh chấp của **Văn phòng Đ1 chi nhánh huyện C** ngày 04/7/2023 thể hiện đất đang tranh chấp có diện tích 3.966m<sup>2</sup>, qua đối chiếu bản đồ thửa đất nằm tại bản đồ số 05, thửa 129, 1760 và 162 dữ liệu cấp giấy cho ông **Huỳnh Tấn L1** và bà **Trần Thị Thanh T** đứng tên quyền sử dụng, đất tọa lạc tại **xã M, huyện C, tỉnh An Giang**.

Toà án đã đưa ông **Huỳnh Tấn L1** và bà **Trần Thị Thanh T** vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho ông **L1**, bà **T** nhưng ông **L1**, bà **T** không có ý kiến phản hồi.

Tại phiên tòa:

Ông **M** xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với ông **Huỳnh Văn S** về việc yêu cầu ông **S** trả lại số vàng nhận cầm cố 06 chỉ vàng 24kra; ông **M** yêu cầu

tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo giấy tay cầm cố ngày 25/3/2011 giữa ông Huỳnh Phước M và ông Huỳnh Thanh L là vô hiệu, yêu cầu ông L trả lại số vàng cầm cố đất là 34 chỉ vàng 24kra, ông M sẽ trả lại 04 công đất đã nhận cầm cố từ ông L.

Bị đơn ông S, ông L vắng mặt tại phiên toà;

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông L1, bà T vắng mặt tại phiên toà.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Phú phát biểu ý kiến:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và nguyên đơn đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung giải quyết vụ án: Qua xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả xét hỏi và tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo giấy tay cầm cố đất ngày 25/3/2011 giữa ông Huỳnh Phước M và ông Huỳnh Thanh L là vô hiệu, buộc ông Huỳnh Tấn L1 có nghĩa vụ trả cho ông Huỳnh Phước M số vàng cầm cố đất là 34 chỉ vàng 24kra, buộc ông Huỳnh Phước M có nghĩa vụ trả cho người có đất ông Huỳnh Thanh L diện tích đất 3.966m<sup>2</sup>. Đối với diện tích đất đang cầm cố người đứng tên là ông Huỳnh Tấn L1 và bà Trần Thị Thanh T, ông L1, bà T không có ý kiến nên đề nghị không xem xét. Đề nghị đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Phước M đối với ông Huỳnh Văn S về việc yêu cầu ông S trả lại số vàng nhận cầm cố 06 chỉ vàng 24kra.

Về án phí: Đề nghị Hội đồng xét xử tính theo quy định của pháp luật.

\* Luật sư Lương Tường H bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu quan điểm: Hợp đồng cầm cố giữa nguyên đơn và các bị đơn đã vi phạm điều cấm của luật nên đề nghị tuyên bố hợp đồng cầm cố giữa các đương sự là vô hiệu. Tại phiên toà, ông M xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với ông S về việc yêu cầu ông S trả lại số vàng 06 chỉ vàng 24 kra là sự tự nguyện đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận. Đối với việc cầm cố đất giữa ông M và ông L là có xảy ra trên thực tế và từ năm 2011 đến nay ông M đang canh tác diện tích đất nhận cầm cố, nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng cầm cố vô hiệu thì hai bên phải trả cho nhau những gì đã nhận, ông L phải trả cho ông M số vàng cầm cố là 34 chỉ vàng 24 kra và ông M sẽ trả lại diện tích đất đã nhận cầm cố theo Bản trích đo hiện trạng đất tranh chấp của Văn phòng Đ1 chi nhánh huyện C ngày 04/7/2023 thể hiện đất đang tranh chấp có diện tích 3.966m<sup>2</sup>. Về án phí và các chi phí tố tụng đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật: Bị đơn và đất đang tranh chấp có địa chỉ và tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh An Giang. Nguyên đơn khởi kiện, Tòa án nhân dân huyện Châu Phú thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tranh chấp giữa các đương sự trong vụ án là hợp đồng cầm cố đất nông nghiệp đây là tranh chấp hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về việc vắng mặt của đương sự: Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất:

Ông M và ông L xác lập hợp đồng cầm cố bằng văn bản là giấy tay cổ đất đề ngày 25/3/2011, diện tích cổ ghi trong văn bản thoản thuận là 04 công đất nông nghiệp tọa lạc tại xã M, huyện C, với số vàng cổ là 34 chỉ vàng 24kra, thời hạn cầm cố thoả thuận miệng là khi nào có tiền thì chuộc lại. Quá trình giải quyết vụ án thu thập chứng cứ thấy rằng, diện tích đất cầm cố là của ông Huỳnh Tấn L1 và bà Trần Thị Thanh T đứng tên QSDĐ, ông S là em ruột của ông L1 lấy đất này đem cầm cố cho ông Huỳnh Thanh L với số vàng 34 chỉ vàng 24 kra vào ngày 08/5/2025, đến ngày 25/3/20211 ông L và ông S thoả thuận với ông M cố lại cho ông M diện tích đất này số vàng là 34 chỉ vàng 24kra, ông M giao vàng cho ông L nhận theo xác nhận ngày 08/5/2011 và ông M nhận đất canh tác đến nay, đồng thời ông M còn đưa thêm cho ông S 06 chỉ vàng 24kra nhưng ông M không có chứng cứ chứng minh nên tại phiên tòa ông M xin rút lại yêu cầu đối với ông S về việc yêu cầu ông S trả lại số vàng 06 chỉ vàng 24kra.

Theo quy định tại Điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013 và quy định của pháp luật về đất đai thì người sử dụng đất không có quyền cầm cố quyền sử dụng đất, nên giao dịch cầm cố đất giữa ông M, ông L và ông S là trái với quy định của pháp luật. Do đó, căn cứ Điều 122, 123, 131 Bộ luật dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử xác định hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa các đương sự là vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết hợp đồng, do đó yêu cầu của nguyên đơn về tuyên bố hợp đồng cầm cố vô hiệu là có cơ sở chấp nhận.

- Đối với việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông M đối với ông S về số vàng 06 chỉ vàng 24kra là tự nguyện không trái quy định của pháp luật nên HĐXX căn cứ Điều 244 BLTTDS chấp nhận.

- Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015, giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ của các bên kể từ khi xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, giao trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, ông L có nghĩa vụ trả lại cho ông L số vàng cầm cố là 34 chỉ vàng 24kra, ông M có nghĩa vụ trả lại cho ông L diện tích đất cầm cố 3.966m<sup>2</sup> theo Bản trích đo hiện trạng ngày 04/7/2023 của Văn phòng ĐKĐĐ chi nhánh huyện C, do ông L là người giao kết hợp đồng cầm cố với ông M và giao dịch cầm cố này vô hiệu ngay từ thời điểm giao dịch nên hai bên giao trả cho nhau những gì đã nhận là phù hợp với quy định của pháp luật.

Đối với việc đất cầm cố do ông L1 và bà T đứng tên quyền sử dụng đất, tại thời điểm giao dịch ông M không biết đất do ông L1, bà T đứng tên. Quá trình giải quyết, Toà án đã đưa ông L1 và bà T tham gia tố tụng nhưng ông L1, bà T không có ý kiến nên Toà án không xem xét. Ông L1, bà T nếu có tranh chấp về quyền sử dụng đất đối với ông L, ông S thì có quyền khởi kiện trong một vụ án khác.

[3] Về án phí: Ông L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm xét xử giá vàng 24kra bán ra trên thị trường là 7.323.000đ/chỉ x 34 chỉ = 248.982.000đ. Do đó, ông L phải chịu 5% trên giá trị vàng phải trả cho ông M.

Ông M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4] Về chi phí tố tụng:

Chi phí định giá, thẩm định và đo đạc là 7.616.000đ ông M đã nộp tạm ứng trước, do yêu cầu của ông M được chấp nhận nên ông L phải có nghĩa vụ trả lại cho ông M chi phí tố tụng số tiền 7.616.000đ là phù hợp với quy định tại Điều 157, Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào:

- Điều 27; Điều 35; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 227; Điều 228; Điều 244; Điều 266; Điều 271; Điều 273 và Điều 278 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Điều 117; Điều 122; Điều 123; Điều 131; Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 166; Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

- Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về án phí và lệ phí Tòa án.

*Tuyên xử:*

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Huỳnh Phước M.**

Tuyên bố Hợp đồng cầm cố đất theo giấy tay cầm cố ngày 25/3/2011 giữa ông **Huỳnh Phước M** với ông **Huỳnh Thanh L** là vô hiệu.

Buộc ông **Huỳnh Thanh L** có nghĩa vụ trả cho ông **Huỳnh Phước M** số vàng cô đất là 34 (ba mươi bốn) chỉ vàng 24kra.

Buộc ông **Huỳnh Phước M** có nghĩa vụ trả lại cho ông **Huỳnh Thanh L** diện tích đất nhận cầm cố là 3.966m<sup>2</sup> theo Bản trích đo hiện trạng ngày 04/7/2023 của **Văn phòng Đ1 chi nhánh huyện C.**

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Huỳnh Phước M** đối với ông **Huỳnh Văn S** về yêu cầu trả số vàng 06 (sáu) chỉ vàng 24kra.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan Thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

- Về án phí:

Ông **Huỳnh Thanh L** phải chịu 12.449.000đ (Mười hai triệu bốn trăm bốn mươi chín nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông **Huỳnh Phước M** không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông **Huỳnh Phước M** số tiền 5.000.000đ (Năm triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003586 ngày 25/3/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú.

- Về chi phí tố tụng: Ông **Huỳnh Thanh L** có nghĩa vụ trả lại cho ông **Huỳnh Phước M** số tiền 7.616.000đ (Bảy triệu sáu trăm mười sáu nghìn đồng) chi phí đo đạc, thẩm định, định giá.

- Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên

toà có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 thoả 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:***

- TAT An Giang;
- THA huyện Châu Phú;
- VKSND huyện Châu Phú;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trần Thị Ngọc Mỹ**