

TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN TRẦN VĂN THỜI,  
TỈNH CÀ MAU

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 412/2024/DS-ST  
Ngày 31-12-2024  
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 TRẦN VĂN THỜI, TỈNH CÀ MAU

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Hợp

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Nguyễn Việt Thắng;

Ông Văn Công Trọn.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Cẩm Hương, là Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:** Bà Phạm Huỳnh Trang – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 676/2024/TLST-DS ngày 16 tháng 7 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 534/2024/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Ông Đặng Thanh L, sinh năm 1976; địa chỉ: Ấp B, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau; có mặt.

2. Bà Nguyễn Hồng B, sinh năm 1976; địa chỉ: Ấp B, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau; có mặt.

**- Bị đơn:**

1. Ông Nguyễn Út D, sinh năm 1976; địa chỉ: Ấp A, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau; vắng mặt.

2. Bà Lê Thị L1, sinh năm 1977; địa chỉ: Ấp A, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau; vắng mặt.

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

1. Ông Nguyễn Như Ý, sinh năm 1988; địa chỉ: Ấp A, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau; vắng mặt.

2. Bà Thi Hồng Ú, sinh năm 1991; địa chỉ: Ấp A, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau; có mặt.

3. Anh Nguyễn Nhựt M, sinh năm 1997; địa chỉ: Ấp A, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau; vắng mặt.

4. Chị Nguyễn Thảo M1, sinh năm 2006; địa chỉ: Ấp A, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau; vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 10 tháng 7 năm 2024, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Đặng Thanh L, bà Nguyễn Hồng B thống nhất trình bày:*

Ngày 03 tháng 8 năm 2023 âm lịch, ông Nguyễn Út D và bà Lê Thị L1 có cầm cố cho ông bà một phần đất có diện tích là 12 công tầm lớn đất ruộng, diện tích theo đo đạc thực tế là 19.933,7m<sup>2</sup> thuộc thửa số 249 tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp A, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau với số vàng 60 chỉ vàng 24K và 200.000.000 đồng, thời hạn cầm cố là 03 năm kể từ ngày xác lập hợp đồng. Sau khi nhận cầm cố xong, ông bà trực tiếp quản lý và canh tác trên đất cho đến nay, việc thỏa thuận cầm cố được các bên lập thành Hợp đồng cố đất ruộng có chữ ký của các bên. Tuy nhiên, sau khi cầm cố cho vợ chồng ông bà thì vợ chồng ông D, bà L1 đã chủ động thực hiện việc chuyển nhượng phần đất trên lại cho vợ chồng ông Ý, bà Ú nên ảnh hưởng đến quyền lợi của ông bà. Do đó, ông bà yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất nêu trên là vô hiệu và bị đơn có trách nhiệm trả cho ông bà số tiền đã nhận là 60 chỉ vàng 24K và 200.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, ông L, bà B xác định yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu, buộc bị đơn trả số vàng đã nhận là 60 chỉ vàng 24K và 200.000.000 đồng, ông bà giao trả lại đất cho vợ chồng ông D, bà L1.

*Lời khai tại biên bản lấy lời khai ngày 26 tháng 7 năm 2024 và biên bản hoà giải ngày 24 tháng 10 năm 2024, bị đơn Nguyễn Út D trình bày:*

Ông thống nhất với trình bày nguyên đơn về thông tin phần đất cố như nguyên đơn trình bày, theo đó ông và bà L1 có cố cho ông L bà B phần đất có diện tích 12 công tầm lớn, tọa lạc ấp A, K với giá cố là 60 chỉ vàng 24K và 200.000.000 đồng, việc cố đất được lập thành Hợp đồng cố đất có ký nhận các bên, đất đã chuyển giao và tiền vàng cầm cố đất cũng đã nhận xong. Ông thống nhất yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng cầm cố các bên vô hiệu và ông nhận lại đất và thống nhất vợ chồng ông giao lại cho nguyên đơn 60 chỉ vàng 24K và 200.000.000 đồng, không yêu cầu gì khác.

*Lời khai tại phiên tòa, bà Thi Hồng Ú trình bày:* Tháng 12 năm 2023 vợ chồng bà có tiến hành giao kết đặt cọc thực hiện việc chuyển nhượng đối với toàn bộ phần đất ruộng nêu trên. Số tiền cọc đã giao là 1,08 tỷ đồng, bị đơn đã nhận

xong nhưng chưa tiến hành các thủ tục chuyển nhượng theo quy định do phần đất hiện đã được cầm cố cho ông L, bà B; việc đặt cọc có lập thành hợp đồng đặt cọc ngày 01 tháng 12 năm 2023 có chữ ký của các bên. Do vợ chồng ông D, bà L1 không thực hiện việc chuyển nhượng nên vợ chồng bà yêu cầu vợ chồng ông D, bà L1 trả lại toàn số tiền trên. Việc yêu cầu của ông bà đã được Tòa án giải quyết xong tại Bản số 405/2024/DS-ST ngày 25 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời nên ông bà không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời đã triệu tập họp lệ các văn bản tố tụng nhưng bị đơn bà Lê Thị L1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Như Ý, Nguyễn Nhật M, Nguyễn Thảo M1 vắng mặt không lý do, không gửi văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn cũng như không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng, việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán chủ tọa từ khi thụ lý, đến khi đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, nguyên đơn thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Như Ý, Nguyễn Nhật M, Nguyễn Thảo M1 không thực hiện theo đúng thông báo triệu tập của tòa án.

Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập giữa các bên là vô hiệu, buộc vợ chồng ông D, bà L1 có trách nhiệm trả cho nguyên đơn 60 chỉ vàng 24K và 200.000.000 đồng, buộc nguyên đơn giao trả lại phần đất đã nhận cầm cố cho bị đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông D, bà L1 trả vàng và tiền từ hoạt động cầm cố quyền sử dụng đất là tranh chấp về hợp đồng dân sự thuộc quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn cư trú tại huyện T, tỉnh Cà Mau nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau theo điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa, bị đơn vợ chồng ông D, bà L1 và người có quyền lợi nghĩa, vụ liên quan ông Ú, anh Nhật M, chị Thảo M1 vắng mặt, mặc dù đã được Tòa án triệu tập xét xử họp lệ đến lần thứ hai. Áp dụng khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3] Nguyên đơn ông Đặng Thanh L, bà Nguyễn Hồng B và bị đơn ông

Nguyễn Út D thừa nhận ngày 03 tháng 8 năm 2023 âm lịch, giữa hai bên có ký kết hợp đồng có đất ruộng, diện tích có 12 công tầm lớn. Bên nhận có đất là vợ chồng ông L, bà B đã nhận đất và bên có đất là vợ chồng ông D, bà L1 đã nhận 60 chỉ vàng 24K và 200.000.000 đồng. Tuy hợp đồng cầm cố không thể hiện số thửa, số tờ bản đồ của thửa đất nhưng qua xem xét, thẩm định tại chỗ các bên đều thống nhất phần đất cầm cố thuộc thửa đất số 249 tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại ấp A, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau. Diện tích cầm cố gồm 02 phần trong đó phần 01 có diện tích 17.458,1 m<sup>2</sup> và phần thứ 02 có diện tích 2.475,6m<sup>2</sup>. Đây là những tình tiết không phải chứng minh vì đều được các đương sự thừa nhận.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu. Xét thấy, căn cứ theo quy định tại Điều 122, Điều 123, Điều 407 của Bộ luật dân sự, Điều 166, khoản 1 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013, pháp luật về đất đai không ghi nhận giá trị pháp lý của quan hệ giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất. Do đó, vợ chồng ông L, bà B và vợ chồng ông D, bà L1 thực hiện giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất là vi phạm pháp luật nên Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 03 tháng 8 năm 2023 đối với một phần các thửa đất số 249 tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại ấp A, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau là vô hiệu.

[5] Áp dụng quy định tại khoản 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự, khi giao dịch vô hiệu, các bên phải hoàn lại cho nhau những gì đã nhận. Vợ chồng ông D, bà L1 đã nhận của vợ chồng ông L, bà B 60 chỉ vàng 24K và 200.000.000 đồng nên vợ chồng ông D, bà L1 phải hoàn trả số tiền, vàng này cho nguyên đơn. Đối với phần đất cầm cố do vợ chồng ông L, bà B đang canh tác nên vợ chồng ông bà phải giao trả lại quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông D, bà L1. Ngoài việc hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, các bên còn phải bồi thường thiệt hại nhưng các đương sự đều không có yêu cầu giải quyết vấn đề bồi thường thiệt hại nên Hội đồng xét xử không xét.

[6] Ngoài việc cầm cố quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông L, bà B thì vợ chồng ông D, bà L1 còn chuyển nhượng phần đất này cho vợ chồng ông Nguyễn Như Ý, bà Thị Hồng Ú1. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng này vợ chồng ông Ý, bà Ú1 đã khởi kiện yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác và không có yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Mặt khác, các đương sự đều thống nhất tuyên bố vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất nên không làm phát sinh, thay đổi quyền sử dụng đất của vợ chồng ông D, bà L1. Do đó Tòa án không nhập vụ án này vào vụ án tranh chấp giữa ông Ý, bà Ú1 và ông D, bà L1 là phù hợp với quy định tại Điều 42 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[7] Về án phí: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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, do yêu cầu của vợ chồng ông L, bà B được chấp nhận nên vợ chồng ông D, bà L1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Ngoài ra, vợ chồng ông D, bà L1 còn phải chịu án phí có giá ngạch đối với phần nghĩa vụ phải thực hiện với số tiền 20.000.000 đồng + {(8.300.000 đồng/chỉ x 60 chỉ + 200.000.000 đồng) – 400.000.000 đồng} x 4% =

31.920.000 đồng. Tổng cộng vợ chồng ông D, bà L1 phải chịu 32.220.000 đồng. Toàn bộ yêu cầu của vợ chồng ông L, bà B được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Từ những phân tích nêu trên có thể thấy nhận định của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có cơ sở nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 42, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 235, Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 122, Điều 123, iều 131, Điều 407 của Bộ luật dân sự; Điều 166, Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**1.** Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đặng Thanh L, bà Nguyễn Hồng B và vợ chồng ông Nguyễn Út D, bà Lê Thị L1 được lập ngày 03 tháng 8 năm 2023 âm lịch là vô hiệu.

**2.** Buộc vợ chồng ông Đặng Thanh L, bà Nguyễn Hồng B trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Út D, bà Lê Thị L1 02 phần đất trong đó phần 01 có diện tích 17.458,1 m<sup>2</sup> và phần thứ 02 có diện tích 2.475,6m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 249 tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại ấp A, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

*(Vị trí thửa đất tương ứng với ký hiệu thửa số 1 và thửa số 2 trên Mảnh đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 04/9/2024 của Công ty TNHH một thành viên T kèm theo).*

**3.** Buộc vợ chồng ông Nguyễn Út D, bà Lê Thị L1 trả lại cho vợ chồng ông Đặng Thanh L, bà Nguyễn Hồng B 60 (sáu mươi) chỉ và 24K và 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

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 2 Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

**4.** Về án phí: Vợ chồng ông Nguyễn Út D, bà Lê Thị L1 phải chịu 32.220.000 đồng (ba mươi hai triệu hai trăm hai mươi nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Đặng Thanh L 14.976.000 (mười bốn triệu chín trăm bảy mươi sáu nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí ông L đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005311 ngày 16 tháng 7 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo

bản án trong hạn 15 ngày kể từ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

*Trường hợp quyết định 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, 7a, 7b 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:**

- Phòng KT-NV TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;

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

**Nguyễn Văn Hợp**