

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THANH TRỊ
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 19/2025/DS-ST
Ngày 24-4-2025
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 THANH TRỊ, TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Mai

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Huỳnh Văn Chính.

Ông Thạch Na Rét.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lâm Huệ Chi - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thanh Trị, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Thanh Trị, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Thư - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thanh Trị, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 252/2024/TLST-DS ngày 13 tháng 12 năm 2024, về Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 39/2025/QĐXX-DS ngày 25 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh ngày 01/01/1956 (có mặt).

Địa chỉ: ấp A, xã C, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh ngày 01/01/1961 (vắng mặt).

Bà Dương Thị T1 (T2), sinh ngày 01/01/1961 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp A, xã C, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 11/12/2024, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày cho rằng ngày 19/9/2008, bà có nhận cổ đất của vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Dương Thị T1, phần đất 04 công tằm cây (tương đương 5.200m²), tọa lạc ấp A, xã C, huyện T, tỉnh Sóc Trăng với giá là 02 cây vàng 24k, thời hạn cổ là 03 năm, tính từ ngày 20/9/2008 đến ngày 20/9/2011, việc cổ có làm giấy tay với tiêu đề “Đơn cổ đất” lập ngày 19/9/08 và có chữ ký của các bên, có xác nhận của trưởng ban nhân dân ấp là ông Lê Thanh H1. Sau khi cổ thì bà đã giao vàng cho vợ chồng ông H, bà T1 nhận đủ. Việc cổ đất chỉ

thực hiện trên giấy tờ, thực tế hai bên không giao nhận đất do vợ chồng ông H và bà T1 thuê lại toàn bộ phần đất cổ với giá 60 gia lúa/01 năm. Từ khi thuê lại đất cổ sử dụng, vợ chồng bà T1 không trả số lúa thuê theo thỏa thuận và đến hạn chuộc đất không chuộc đất, không đồng ý giao đất cho bà sử dụng. Do nhiều lần yêu cầu vợ chồng bà T1 trả lại số vàng cổ đất nhưng họ không thực hiện, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố ngày 19/9/08 giữa bà và ông Nguyễn Văn H, bà Dương Thị T1 vô hiệu và buộc ông H, bà T1 trả cho bà 02 cây vàng 24K, tương đương số tiền 160.000.000 đồng. Đến nay bà giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc ông H và bà T1 trả vàng cổ đất 02 cây vàng 24K, đồng ý nhận bằng tiền theo giá vàng hiện nay.

Bị đơn bà Dương Thị T1 vắng mặt, quá trình giải quyết có trình bày ý kiến tại biên bản lời khai ngày 26/3/2025 như sau: Bà và ông H có thỏa thuận cổ cho bà T diện tích 04 công tầm cây với giá 02 cây vàng 24K, loại vàng 10. Khi có có làm giấy tay ngày 19/9/2008 cho bà T, đổi với phần đất cổ nằm phía sau nhà bà và hai bên không giao nhận đất mà thỏa thuận bà T cho vợ chồng bà thuê đất lại canh tác. Nay vợ chồng bà đồng ý tuyên hợp đồng vô hiệu và trả số vàng đã nhận cầm cố là 02 cây vàng 24K cho bà T nhưng yêu cầu được trả dần theo hình thức mỗi năm trả 01 chỉ vàng cho đến khi hết số vàng cổ.

Bị đơn ông Nguyễn Văn H vắng mặt, quá trình giải quyết có trình bày ý kiến tại biên bản lời khai ngày 26/3/2025 như sau: Ông thống nhất ý kiến trình bày của bà T1 về việc cầm cố quyền sử dụng đất cho bà T và yêu cầu được trả dần theo hình thức bà T1 yêu cầu, do hiện nay hoàn cảnh gia đình ông rất khó khăn.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Trì phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; người tham gia tố tụng là nguyên đơn đã chấp hành các quy định. Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo Đơn cổ đất ngày 19/9/08 vô hiệu, xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu buộc các bị đơn trả cho nguyên đơn 02 cây vàng 24K bằng số tiền tương ứng giá trị vàng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Yêu cầu khởi kiện của bà T là tranh chấp dân sự về “Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất” quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất cùng nơi cư trú của bị đơn. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì thụ lý, xét xử sơ thẩm theo điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng cho các đương sự đến phiên tòa lần thứ hai đúng quy định, các bị đơn vắng mặt không lý do nên căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vắng mặt đương sự trên đảm bảo quyền lợi cho đương sự còn lại.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của bà T, thấy rằng bà T khởi kiện có cung cấp Đơn cổ đất ngày 19/9/08 có nội dung thể hiện ông Nguyễn Văn H cư ngụ ấp 13 và vợ Dương Thị T1 cổ cho bà Nguyễn Thị T cùng ấp với phần đất có diện tích 0^H,52 tóa lạc tại ấp A với số vàng hai cây. Bà T1 và ông H thừa nhận việc cổ đất, nhận vàng và đồng ý trả số vàng cổ đất đã nhận 02 cây vàng 24K. Căn cứ vào quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, lời thừa nhận của bị đơn bà T1 và ông H là tình tiết sự kiện không phải chứng minh. Theo Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 (khoản 1 Điều 27 Luật đất đai 2024) quy định: “*Người sử dụng đất được thực hiện 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 của Luật này*”. Như vậy, việc vợ chồng bà H, ông T1 và bà T thỏa thuận cầm cố quyền sử dụng đất trên là không thực hiện đúng quy định của pháp luật khi thực hiện quyền của người sử dụng đất, đây là hành vi bị nghiêm cấm theo quy định tại khoản 4 Điều 12 Luật Đất đai năm 2013 (Điều 11 Luật đất đai 2024). Vì vậy, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất trên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015 (Điều 137 Bộ luật dân sự 2005). Do đó, yêu cầu của bà T về việc tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo Đơn cổ đất ngày 19/9/08 vô hiệu là có cơ sở chấp nhận như đã phân tích trên. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định “*Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. 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 [...]*”. Như vậy, vợ chồng bà T1 cổ cho bà T tổng cộng 02 cây vàng 10 tuổi 24K và hiện còn nợ 02 cây nên buộc bà T1 và ông H có nghĩa vụ trả lại số tiền 200.800.000 đồng (20 chỉ x 10.400.000 đồng/chỉ) là có cơ sở chấp nhận. Do các bên không thực tế giao quyền sử dụng đất nên không làm phát sinh nghĩa vụ phải giao trả quyền sử dụng đất cổ của bà T.

[3] Đối với các bị đơn yêu cầu được trả dần tiền cổ đất, bà T không đồng ý nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

[5] Bà T1 và ông H là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 123, Điều 131, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 12, khoản 1,

3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 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 xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T, tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo Đơn cố đất ngày 19/9/08 giữa bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn H, bà Dương Thị T1 là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Dương Thị T1 có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền 200.800.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, 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 được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền chậm thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn H, bà Dương Thị T1 và bà Nguyễn Thị T được miễn án phí.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND huyện Thạnh Trị;
- CCTHADS huyện Thạnh Trị;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Thanh Mai