

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN U MINH THƯỢNG
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: **35/2025/DS-ST**

Ngày: 23-05-2025

*“V/v tranh chấp hợp đồng
Cầm cố QSD đất và hợp đồng vay tài sản”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN U MINH THƯỢNG, TỈNH KIÊN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Lợi

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Hoàng Hồ

2. Ông Trần Văn Tám

- Thư ký phiên tòa: Bà Quách Huỳnh Như – Thư ký Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện U Minh Thượng tham gia phiên tòa: Ông Phạm Hoàng Anh – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 05 năm 2024, tại phòng xử án Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 135/2024/TLST-DS, ngày 11 tháng 11 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng cầm cố QSD đất và Hợp đồng vay tài sản, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 31/2025/QĐXXST-DS, ngày 09 tháng 04 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 26/2025/QĐ-TA ngày 06/5/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Văn C, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện G, tỉnh Kiên Giang (có mặt)

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1972 và chồng ông Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1972

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã V, huyện U, tỉnh Kiên Giang. (vắng mặt)

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Kim X, sinh năm 1973 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện G, tỉnh Kiên Giang (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 04/7/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Phạm Văn C và vợ bà Nguyễn Thị Kim X trình bày:

Vào ngày 22/9/2021 ông C có nhận cổ 05 công đất tầm 3m tại ấp H, xã V, huyện U, tỉnh Kiên Giang với số tiền là 05 chỉ vàng 24K và 73.000.000 đồng của vợ hồng bà T, ông T1. Sau đó ông C cho bà T thuê lại mỗi công 2.500.000 đồng/năm, đến nay ông C chưa lấy tiền thuê đất.

Ngày 19/5/2022 bà T ông T1 có viết tờ giao kèo cầm cổ quyền sử dụng đất vay của ông C số tiền 150.000.000 đồng lãi suất 2%/tháng, khi vay bà T, ông T1 có thể chấp giấy chứng nhận QSD đất diện tích 6.475 m² do bà T đứng tên. Phần vay này bà T trả lãi cho ông C được 14.000.000 đồng.

Nay ông C yêu cầu:

+ Hủy hợp đồng cầm cổ đất ngày 22/9/2021 giữa ông C và vợ chồng bà T, ông T1. Buộc vợ chồng bà T, ông T1 trả cho ông C số tiền là: 05 chỉ vàng 24K và số tiền: 73.000.000 đồng.

+ Hủy tờ giao kèo cầm cổ quyền sử dụng đất ngày 19/5/2022 buộc ông T1, bà T trả cho ông C số tiền gốc 150.000.000 đồng không yêu cầu tính lãi.

Tại Biên bản hoà giải ngày 24/02/2025 bị đơn bà Nguyễn Thị T có ý kiến trình bày:

Tôi thừa nhận còn nợ ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Thị Kim X 05 chỉ vàng 24K là tiền người khác nợ bà X, nhưng tôi đồng ý trả cho bà X và số tiền 73.000.000 đồng là tiền số đề, ông C là thầu, Sau đó 02 bên thống nhất làm tờ cổ đất ngày 22/9/2021, tôi cổ đất 05 công tại ấp H xã V huyện U tổng số là 05 chỉ vàng 24K và 73 triệu đồng, chỉ có 02 bên làm tờ thỏa thuận chứ chưa ra chính quyền địa phương, làm tờ cổ đất nhưng không có nói đất ở địa chỉ nào cụ thể. Tôi sẽ cung cấp chứng cứ cho Tòa án trong 15 ngày kể từ ngày 24/02/2025, nếu hết hạn 15 ngày bà T, ông T1 không cung cấp xem như không có chứng cứ. Số tiền thế chấp giấy chứng nhận QSD đất để vay số tiền: 150.000.000 đồng lãi 02%/tháng tôi đã đóng lãi 26.000.000 đồng. Tôi xin trả trong 12 tháng số tiền 150 triệu đồng, số tiền còn lại 73.000.000 đồng và 05 chỉ vàng 24K, tôi xin trả mỗi tháng 2.000.000 đồng cho đến khi dứt nợ.

Từ khi thụ lý vụ án cho đến nay bị đơn ông Nguyễn Thanh T1 không đến Tòa án và không có ý kiến trình bày.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn Ông Phạm Văn C yêu cầu Hủy hợp đồng cầm cố đất, Hủy tờ giao kèo cầm cố quyền sử dụng đất buộc ông T1, bà T trả tiền. Đây là tranh chấp hợp đồng dân sự được quy định tại khoản 3 điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 vụ kiện này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Về tố tụng: Tòa án đã triệu tập hợp lệ, nhưng bị đơn bà T, ông T1 vắng mặt tại phiên tòa không lý do, cho nên Tòa án xét xử vắng mặt ông T1, bà T là đúng quy định tại Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về nội dung tranh chấp:

Tại phiên tòa nguyên đơn ông Phạm Văn C yêu cầu: Hủy hợp đồng cầm cố đất ngày 22/9/2021 giữa ông C và vợ chồng bà T, ông T1. Buộc vợ chồng bà T, ông T1 trả cho ông C số tiền là: 05 chỉ vàng 24K và số tiền: 73.000.000 đồng. Hủy tờ giao kèo cầm cố quyền sử dụng đất ngày 19/5/2022 buộc ông T1, bà T trả cho ông C số tiền gốc 150.000.000 đồng không yêu cầu tính lãi. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận bởi lẽ:

Tại biên bản hòa giải ngày 24/02/2025 bị đơn bà Nguyễn Thị T đã thừa nhận làm tờ cố đất ngày 22/9/2021, bà cố đất 05 công tại ấp H xã V huyện U tổng số là 05 chỉ vàng 24K và 73 triệu đồng cho ông C, và cũng thống nhất thế chấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông C vào ngày 19/5/2022 để vay số tiền 150.000.000 đồng, bằng Tờ giao kèo cầm cố quyền sử dụng đất, bà X1 trả mỗi tháng 2.000.000 đồng cho đến khi dứt nợ. Phía ông C không đồng ý. Hai bên còn tranh chấp về số tiền 73.000.000 đồng theo Bà T cho rằng số tiền 73.000.000 đồng trong hợp đồng cầm cố đất ngày 22/9/2021 có số tiền bà nợ tiền số đề của ông C, ông C không thừa nhận số tiền 73.000.000 đồng là tiền số đề. Tòa án đã ấn định thời gian 15 ngày kể từ ngày 24/02/2025 bà T phải có nghĩa vụ cung cấp chứng cứ chứng minh số tiền 73.000.000 đồng là tiền bà nợ ông C tiền lô đề, nhưng đến nay bà T không cung cấp được chứng cứ để chứng minh lời trình bày của bà là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận.

Xét giấy cố đất ngày 22/9/2021 giữa nguyên đơn ông C với bị đơn bà T, ông T1 là vô hiệu toàn bộ. Bởi lẽ, theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai năm 2013 thì không có quy định về người sử dụng đất được cố đất. Vì vậy, giao dịch cố đất giữa ông C với bà T, ông T1 là giao dịch dân sự vô hiệu.

Tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự quy định: “ . . . 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...”.

Trong vụ án này vào ngày 22/9/2021 bà T, ông T1 có làm tờ cố đất cho ông C diện tích 05 công tầm 3m tọa lạc tại ấp H, xã V, huyện U tỉnh Kiên Giang. Ông

C cho bà T, ông T1 thuê lại đất để canh tác. phía bà T, ông T1 đang quản lý sử dụng, nên không buộc ông C giao lại đất là phù hợp. Buộc bà T, ông T1 có trách nhiệm trả lại cho phía ông C 05 chỉ vàng 24K và 73.000.000 đồng là đúng theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 đã nêu ở trên.

Xét việc thế chấp giấy chứng nhận QSD đất khi vay giữa ông C với bà T, ông T1 thể hiện tại tờ giao kèo cầm cố quyền sử dụng đất ngày 19/5/2022 Hội đồng xét xử xét thấy: Theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai 2013 quy định : “ Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất . . . phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính”. Các bên thế chấp QSD đất, nhưng không thực hiện theo đúng quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai 2013 và khoản 1 Điều 319 Bộ luật dân sự 2015 do đó việc thế chấp QSD đất giữa ông C với bà T là vô hiệu toàn bộ, ông Phạm Văn C có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị T và chồng ông Nguyễn Thanh T1 giấy chứng nhận QSD đất số CV 720769 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 15/7/2020 cấp cho bà Nguyễn Thị T. Ông T1, bà T có trách nhiệm trả lại cho ông C số tiền 150.000.000 đồng là đúng quy định tại Điều 463 Bộ luật dân sự 2015.

Việc bà T xin trả mỗi tháng 2.000.000 đồng cho đến khi dứt nợ. Nhưng phía nguyên đơn ông C không đồng ý. Theo quy định tại mục 1, phần II, Thông tư liên tịch số 01/TTLT ngày 19/6/1997 của Tòa án nhân dân tối cao – Viện kiểm sát nhân dân tối cao – Bộ tư pháp – Bộ T3 hướng dẫn việc xét xử và thi hành án về tài sản có quy định: “*Tòa án không tự ấn định trong bản án, quyết định thời điểm hoặc thời hạn bên có nghĩa vụ thi hành*”. Do đó, yêu cầu của bị đơn bà T không có căn cứ chấp nhận.

Tại phiên tòa Viện kiểm sát đề nghị: Thẩm phán , Hội đồng xét xử, thư ký thực hiện đúng theo trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, Người liên quan thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, Bị đơn không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Điều 70,72 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, về nội dung: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố giấy cố đất ngày 22/9/2021, Tờ giao kèo cầm cố quyền sử dụng đất ngày 19/5/2022 là vô hiệu, buộc ông T1, bà T trả cho ông C 05 chỉ vàng 24K và 223.000.000 đồng là có căn cứ Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Thanh T1 phải nộp án phí giá ngạch trên số tiền trả cho ông Phạm Văn C theo Nghị quyết số: 326 ngày 30/12/2016 của Quốc hội. Cụ thể: 05 chỉ vàng 24K x 10.000.000 đồng/ chỉ = 50.000.000 đồng + 223.000.000 đồng = 273.000.000 đồng x 5% = 13.650.000

đồng Nguyên đơn ông Phạm Văn C không phải nộp án phí, trả lại án phí tạm ứng cho ông Phạm Văn C số tiền 6.675.000 đồng theo lai thu số 0000739 ngày 30/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26, Điều 227, 228 và Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Áp dụng Điều 123, Điều 131, 407 Điều 317 khoản 1 Điều 319 Điều 463 và Điều 466; 468 Bộ luật Dân sự 2015;

- Áp dụng khoản 3 Điều 188, Điều 167 Luật đất đai 2013.

- Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

- Thông tư liên tịch số 01/TTLT ngày 19/6/1997 của Tòa án nhân dân tối cao – Viện kiểm sát nhân dân tối cao – Bộ tư pháp – Bộ Tài chính

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn C đối với bị đơn bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Thanh T1 về việc V/v tranh chấp hợp đồng Cầm cố QSD đất và hợp đồng vay tài sản”

2. Tuyên bố giấy cổ đất ngày 22/9/2021, Tờ giao kèo cầm cố quyền sử dụng đất ngày 19/5/2022 giữa nguyên đơn ông Phạm Văn C với bị đơn bà Nguyễn Thị T và chồng ông Nguyễn T2 là vô hiệu toàn bộ.

3. Xử buộc bà Nguyễn Thị T và chồng ông Nguyễn Thanh T1 có trách nhiệm trả cho ông Phạm Văn C số tiền là 05 chỉ vàng 24K 98 (năm chỉ vàng 24K) và 223.000.000 đồng (Hai trăm hai mươi ba triệu đồng chẵn)

4. Buộc ông Phạm văn C có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị T và chồng ông Nguyễn Thanh T1 giấy chứng nhận QSD đất số CV 720769 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 15/7/2020 cấp cho bà Nguyễn Thị T

5/ Kể từ ngày bản án có hiệu lực thi hành nguyên đơn, có đơn yêu cầu thi hành án mà bị đơn, không chấp hành, hoặc thi hành không hết số tiền trên, thì phải chịu lãi suất chậm trả đối với khoản tiền chậm thi hành theo lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự 2015. tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trên số tiền chậm thi hành án.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Thanh T1 phải nộp án phí giá ngạch trên số tiền trả cho ông Phạm Văn C 05 chỉ vàng 24K x 10.000.000 đồng/ chỉ = 50.000.000 đồng + 223.000.000 đồng = 273.000.000 đồng x 5% = 13.650.000 đồng Nguyên đơn ông Phạm Văn C không phải nộp án phí, trả lại án phí tạm ứng cho ông Phạm văn C số tiền 6.675.000 đồng theo lai

thu số 0000739 ngày 30/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn ông T1, bà T vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận (niêm yết) bản án.

“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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6; 7; 7a 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:

- Tòa án nhân dân tỉnh KG;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện UMT;
- Chi cục Thi hành án DS huyện UMT;
- Các đương sự;
- Lưu hs.

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

Nguyễn Tấn Lợi

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lâm Tấn Đ, Lê Hoàng Vũ Nguyễn Tấn L

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh KG;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện UMT;
- Chi cục Thi hành án DS huyện UMT;
- Các đương sự;
- Lưu hs.

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

Nguyễn Tấn Lợi

