

Bản án số: 36/2024/DS - ST.

Ngày: 16 - 5 - 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 LONG PHÚ, TỈNH SÓC TRĂNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Ngọc Ánh.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Trà Minh Châu.

2. Ông Lê Hồng Điệp.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Huỳnh Gia Mẫn – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:** Bà Dương Hồng Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 79/2023/TLST - DS ngày 04 tháng 10 năm 2023 về “tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 48/2024/QĐXXST - DS ngày 05 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lê Thanh T, sinh năm 1978; địa chỉ: Số X, ấp L, xã H, huyện P, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

2. *Bị đơn:* Bà Hồ Thị S, sinh năm 1949; địa chỉ: Ấp Q, xã T, huyện P, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Lương Minh N, sinh năm 1985 (vắng mặt) và bà Nguyễn Thị Cẩm V, sinh năm 1987 (có mặt); Cùng địa chỉ: Ấp Q, xã H, huyện P, tỉnh Sóc Trăng.

Ông Lý Ngọc K và bà Ngô Thị T; Cùng địa chỉ: Ấp X, thị trấn P, huyện P, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

4. *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1947; địa chỉ: Ấp Q, xã T, huyện P, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện lập ngày 18/7/2023, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Lê Thanh T trình bày: Vào ngày 14/3/2017, ông T có nhận cầm cố của gia đình bà Hồ Thị S và ông Nguyễn Văn T tổng diện tích đất là 15.200 m<sup>2</sup>, bao gồm: thửa đất số 50 có diện tích 10.000 m<sup>2</sup>, và thửa đất số 51 có diện tích 5.200 m<sup>2</sup>, cùng thuộc tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại Ấp Q, xã T, huyện P, tỉnh Sóc Trăng, thời hạn cầm cố là 02 năm, tính từ ngày 14/3/2017 đến ngày 14/3/2019, giá cầm cố là 10 lượng vàng 24k (mười lượng vàng 24k), quy ra thành tiền. Lúc cầm cố, hai bên có lập Tờ giao kèo cầm cố đất ruộng ngày 14/3/2017 có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã H, huyện P, tỉnh Sóc Trăng. Ông T đã giao cho con gái và con rể của bà S là Nguyễn Thị Cẩm V và Lương Minh N nhận số tiền 345.000.000 đồng và bà S có đưa cho ông T giữ một bản photo của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 000166 do UBND huyện Long Phú cấp ngày 13/5/1994 cho bà Hồ Thị S.

Sau khi lập Tờ giao kèo cầm cố đất, ông T đã cho bà Hồ Thị S thuê lại phần đất này để canh tác, thời hạn thuê là 02 năm, giá thuê là 18.000.000 đồng/vụ lúa, tiền thuê được trả vào mỗi đầu vụ lúa, việc thuê đất không có làm giấy tờ. Gia đình bà S canh tác 02 vụ lúa và trả tiền thuê cho ông T được số tiền 36.000.000 đồng. Đến vụ lúa thứ 03 thì phía bà S không trả tiền thuê cho ông T nữa. Ông T có đến gặp bà S để yêu cầu thanh toán tiền thuê đất thì ông T mới biết được là bà Hồ Thị S đã đem thửa đất số 50 có diện tích 10.000 m<sup>2</sup>, thuộc tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại Ấp Q, xã T, huyện P, tỉnh Sóc Trăng chuyển nhượng cho ông Lý Ngọc K và bà Ngô Thị T, địa chỉ: ấp X, thị trấn P, huyện P, tỉnh Sóc Trăng và hiện tại phần đất này do ông Khải, bà T đang quản lý và sử dụng. Còn đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 51, 1p50, 1p1396, tọa lạc tại Ấp Q, xã T, huyện P, tỉnh Sóc Trăng do UBND huyện Long Phú cấp ngày 13/5/1994 cho bà Hồ Thị S và hiện do bà Hồ Thị S quản lý, sử dụng đến hôm nay.

Tại phiên tòa, ông Lê Thanh T yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố “Tờ giao kèo cầm cố đất ruộng ngày 14/03/2017” vô hiệu và buộc bà Hồ Thị S, bà Nguyễn Thị Cẩm V, ông Lương Minh N cùng có trách nhiệm trả lại cho ông T số tiền cầm cố đất mà ông T đã đưa cho bà V và ông N là 345.000.000 đồng, trừ tiền chồng bà V chạy xe thuê cho ông T là 21.000.000 đồng nên còn lại số tiền 324.000.000 đồng. Ông T yêu cầu bà Hồ Thị S, bà Nguyễn Thị Cẩm V và ông Lương Minh N có trách nhiệm trả cho ông T một lần đủ số tiền 324.000.000 đồng. Riêng đối với thửa đất số 50 có diện tích 10.000 m<sup>2</sup>, thuộc tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại Ấp Q, xã T, huyện P, tỉnh Sóc Trăng thì gia đình bà S đã chuyển nhượng cho ông Lý Ngọc K và bà Ngô Thị T và hiện tại ông Khải, bà T đang quản lý và sử dụng ông T không có yêu cầu gì. Còn đối với diện tích 2501,6 m<sup>2</sup>, thửa đất số 23, tờ bản đồ số 51, 1p50, 1p1396, tọa lạc tại Ấp Q, xã T, huyện P, tỉnh Sóc Trăng hiện do bà Hồ Thị S quản lý thì bà S vẫn đang quản lý, sử dụng nên ông T không còn nghĩa vụ trả lại đất cho bà S.

- Tại biên bản lấy lời khai đương sự ngày 29/12/2023 bị đơn bà Hồ Thị S trình bày: Do thương con gái nên vào ngày 14/3/2017, bà S có đi lại kho của ông T

và có ký vào tờ giao kèo cầm cố đất ruộng ngày 14/3/2017 để cầm cố đất cho ông Lê Thanh T với tổng diện tích đất là 15.200 m<sup>2</sup>, bao gồm: thửa đất số 50 có diện tích 10.000 m<sup>2</sup>, và thửa đất số 23, tờ bản đồ số 51, 1p50, 1p1396, tọa lạc tại Ấp Q, xã T, huyện P, tỉnh Sóc Trăng, thời hạn cầm cố là 02 năm để con bà S là Nguyễn Thị Cẩm V đi đáo hạn ngân hàng ở Sóc Trăng. Bà chỉ ký cầm cố đất chứ không có nhận tiền mà con gái bà là Nguyễn Thị Cẩm V và con rể là Lương Minh N nhận tiền.

Việc bà S cầm cố đất thì chồng bà là ông Nguyễn Văn T không biết việc này nên yêu cầu không đưa ông T có trách nhiệm trả nợ ông T. Bà thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn tuyên bố “Tờ giao kèo cầm cố đất ruộng ngày 14/03/2017” vô hiệu và đồng ý cùng vợ chồng bà V và ông N có trách nhiệm trả số tiền cố đất và hiện nay đất cố bà S đang quản lý, sử dụng nên không yêu cầu ông T trả lại đất.

- Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Cẩm V trình bày: Vào ngày 14/03/2017 mẹ bà V có đi lại nhà kho của ông T, ông T đưa tờ giấy giao kèo cầm cố đất ruộng cho cho mẹ bà V ký và bà V và chồng bà V là ông Lương Minh N nhận tiền với số tiền là 345.000.000 đồng. bà V thống nhất cùng ông N và bà S xin trả ông T số tiền cố đất là 345.000.000 đồng nhưng trừ lại số tiền mà chồng bà V chạy xe thuê cho ông T là 21.000.000 đồng. Số tiền còn lại là 324.000.000 đồng vợ chồng bà V, ông N đồng ý cùng bà S trả cho ông T. Đối với phần đất cố thì thửa đất số 50 có diện tích 10.000 m<sup>2</sup>, thuộc tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại Ấp Q, xã T, huyện P, tỉnh Sóc Trăng chuyển nhượng cho ông Lý Ngọc K và bà Ngô Thị T, địa chỉ: ấp 4, thị trấn Long Phú, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng và hiện tại phần đất này do ông Khải, bà T đang quản lý và sử dụng. Còn đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 51, 1p50, 1p1396, tọa lạc tại Ấp Q, xã T, huyện P, tỉnh Sóc Trăng do UBND huyện Long Phú cấp ngày 13/5/1994 cho bà Hồ Thị S và hiện do bà Hồ Thị S quản lý, sử dụng đến hôm nay.

- Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Minh N: Sau khi Tòa án thụ lý vụ án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án cho ông N, nhưng ông N không có ý kiến phản đối gì. Tòa án đã triệu tập hợp lệ ông N để tham gia tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm nhưng vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị T và ông Lý Ngọc K đã được Tòa án triệu tập hợp lệ 02 lần để tham gia tố tụng tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và tổng đạt các văn bản tố tụng khác nhưng không thể thực hiện được thủ tục cấp, tổng đạt, thông báo trực tiếp cho họ được vì bà T và ông K từ chối nhận văn bản tố tụng, nên căn cứ vào khoản 3 Điều 70, khoản 1 Điều 72 và khoản 4 Điều 177 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án đã tiến hành lập biên bản về việc họ từ chối nhận văn bản tố tụng theo đúng quy định của pháp luật. Trong quá trình giải quyết thì bà T và ông K không có yêu cầu gì trong vụ án này.

- Quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng ông Nguyễn Văn T: Sau khi Tòa án thụ lý vụ án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án cho

ông T, nhưng ông T không có ý kiến phản đối gì. Tòa án đã triệu tập hợp lệ ông T để tham gia tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do.

- Tại phiên tòa, Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Phú tham gia phiên tòa trình bày ý kiến: Việc xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và xác định tư cách của người tham gia tố tụng trong vụ án là đúng quy định của pháp luật; Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị T và ông Lý Ngọc Khải, người làm chứng ông Nguyễn Văn T chưa chấp hành đúng các quy định về tố tụng dân sự. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua thẩm tra các chứng cứ và kết quả tranh luận tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Thanh T và tuyên bố vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập ngày 14/3/2017 âm lịch giữa ông T và bị đơn bà Hồ Thị S, buộc bị đơn bà Hồ Thị S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Cẩm V và ông Lương Minh N trả lại cho ông T số tiền cố đất là 324.000.000 đồng, do nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng nên không đặt ra xem xét.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Theo đơn khởi kiện lập ngày 18/7/2023 của nguyên đơn ông Lê Thanh T yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố “Tờ giao kèo cầm cố đất ruộng ngày 14/03/2017” vô hiệu và buộc bà Hồ Thị S, bà Nguyễn Thị Cẩm V, ông Lương Minh N cùng có trách nhiệm trả lại cho ông T số tiền cố đất mà ông T đã đưa cho bà V và ông N là 345.000.000 đồng còn phần đất cố hiện bà S đang quản lý nên ông T không phải trả lại cho bà S. Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng thụ lý vụ án và xác định quan hệ pháp luật tranh chấp giải quyết “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất” là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Trong vụ án, bị đơn Hồ Thị S hiện cư trú tại Ấp Q, xã T, huyện P, tỉnh Sóc Trăng nên Tòa án nhân dân huyện Long Phú thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Bị đơn bà Hồ Thị S, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Minh N vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Ngọc Khải, bà Ngô Thị T và người làm chứng ông Nguyễn Văn T và đã được triệu tập hợp lệ để tham gia tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm đến lần thứ hai, nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 229, khoản 3 Điều 235 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt họ.

[4] Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lê Thanh T thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án: Tuyên bố “Tờ giao kèo cầm cố đất ruộng ngày 14/03/2017” vô hiệu và buộc bà Hồ Thị S, bà Nguyễn Thị Cẩm V, ông Lương Minh N cùng có

trách nhiệm trả lại cho ông T số tiền cổ đất mà ông T đã đưa cho bà V và ông N là 345.000.000 đồng, trừ tiền mà chồng bà V chạy xe thuê cho ông T là 21.000.000 đồng nên tổng số tiền còn lại là 324.000.000 đồng và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng. Căn cứ vào khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, xét thấy việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu, nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Đồng thời, Hội đồng xét xử xác định lại tư cách tham gia tố tụng của ông Nguyễn Văn T là người làm chứng trong vụ án.

[5] Tại phiên tòa, cũng như trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều thống nhất phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế ngày 22/01/2024 là 2501,6 m<sup>2</sup>, thửa đất số 23, tờ bản đồ số 51, 1p50, 1p1396, tọa lạc tại Ấp Q, xã T, huyện P, tỉnh Sóc Trăng do UBND huyện Long Phú cấp ngày 13/5/1994 cho bà Hồ Thị S và hiện do bà Hồ Thị S quản lý, sử dụng có số đo tứ cận như sau: Hướng đông giáp kinh thủy lợi (theo hồ sơ địa chính) có số đo 2,72m + 19,84m + 16,63m + 24,48m + 31,54m, hướng tây giáp phần đất của bà Hồ Thị Uy có số đo 6,73m + 34,43m + 23,18m + 21,99m, hướng nam giáp với phần đất của ông Nguyễn Văn Lượm có số đo 2,86m + 8,68m + 12,86m + 5,83m, hướng bắc giáp phần đất bà Ngô Thị T có số đo 9,65m + 13,77m + 25,77m.

[6] Xét yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Thanh T về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất là “Tờ giao kèo cầm cố đất ruộng ngày 14/03/2017” và buộc bà Hồ Thị S, bà Nguyễn Thị Cẩm V, ông Lương Minh N cùng có trách nhiệm trả lại cho ông T số tiền cổ đất mà ông T đã đưa cho bà V và ông N là 345.000.000 đồng, trừ tiền mà chồng bà V chạy xe thuê cho ông T là 21.000.000 đồng, tổng số tiền còn lại 324.000.000 đồng và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng, Hội đồng xét xử xét thấy: Tại biên bản lấy lời khai đương sự ngày 29/12/2023 (bút lục 55), biên bản tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 27/3/2024 (bút lục 82, 83), bị đơn bà Hồ Thị S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Cẩm V thừa nhận vào ngày 14/03/2017 bà S có cầm cố cho ông T một phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 2501,6m<sup>2</sup>, thửa đất số 23, tờ bản đồ số 51, 1p50, 1p1396, tọa lạc tại Ấp Q, xã T, huyện P, tỉnh Sóc Trăng, thời hạn cầm cố là 02 năm, tổng cộng bà V và ông N trực tiếp nhận của ông T số tiền 345.000.000 đồng vào ngày 30/4/2017, ông N chạy xe thuê cho ông T với số tiền là 21.000.000 đồng trừ vào tiền cầm cố đất, tổng số tiền cổ đất còn lại 324.000.000 đồng và hiện bà Hồ Thị S đang quản lý phần đất cầm cố. Tại phiên tòa nguyên đơn ông Lê Thanh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Cẩm V xác định vào ngày 27/3/2024 ông T ký hợp đồng cầm cố đất với bà S và vào ngày 30/4/2017, ông T đã giao tiền cổ đất cho bà V và ông N nhận với số tiền là 345.000.000 đồng. Đồng thời trong thời gian cổ đất thì ông N đã chạy xe thuê cho ông T được số tiền 21.000.000 đồng nên trừ vào tiền cổ đất, còn thiếu lại số tiền là 324.000.000 đồng. Căn cứ vào khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự các tình tiết nêu trên là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh trong vụ án nên Hội đồng xét xử khẳng định hiện nay bà S, bà V và ông N còn nợ ông T số tiền 324.000.000 đồng và bà S đang quản lý phần đất theo đo đạc thực tế nêu trên là sự thật.

[7] Xét tính hợp pháp của hợp đồng hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất là “Tờ giao kèo cầm cố đất ruộng ngày 14/03/2017” giữa ông Lê Thanh T và bà Hồ Thị S, Hội đồng xét xử xét thấy: Tại thời điểm ký kết hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất những người tham gia giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; hợp đồng được xác lập trên cơ sở tự nguyện giữa các bên; đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hồ Thị S ngày 13/5/1994; tuy nhiên, vào thời điểm này pháp luật về đất đai không cho phép người sử dụng đất cầm cố quyền sử dụng đất nên giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Lê Thanh T và bà Hồ Thị S là trái pháp luật. Từ những phân tích nêu trên, căn cứ Điều 122, Điều 129, Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 6, khoản 4 Điều 12, Điều 167 của Luật đất đai năm 2013, Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất là “Tờ giao kèo cầm cố đất ruộng ngày 14/03/2017” giữa ông Lê Thanh T và bị đơn bà Hồ Thị S đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế như đã nêu trên là vô hiệu.

Do hợp đồng vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận: Bị đơn bà Hồ Thị S đang quản lý phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế ngày 22/01/2024 là 2501,6m<sup>2</sup>, thửa đất số 23, tờ bản đồ số 51, 1p50, 1p1396, tọa lạc tại Ấp Q, xã T, huyện P, tỉnh Sóc Trăng nên nguyên đơn ông Lê Thanh T không phải trả lại phần đất mà bà S cầm cố cho ông T. Bị đơn bà Hồ Thị S, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Cẩm V, ông Lương Minh N cùng có trách nhiệm trả lại cho ông T số tiền cổ đất mà ông T đã đưa cho bà V và ông N là 345.000.000 đồng, trừ tiền ông N chạy xe thuê cho ông T là 21.000.000 đồng, tổng số tiền còn lại là 324.000.000 đồng.

[8] Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất là “Tờ giao kèo cầm cố đất ruộng ngày 14/03/2017” giữa ông Lê Thanh T và bà Hồ Thị S vô hiệu, Hội đồng xét xử xét thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Lê Thanh T không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, xét thấy yêu cầu của ông T là tự nguyện nên Hội đồng xét xử ghi nhận và không đặt ra xem xét.

Xét về lỗi làm cho hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 14/3/2017 giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu là do các bên chưa hiểu rõ về các quy định của pháp luật nên đã nhầm lẫn đối tượng của hợp đồng cầm cố vì pháp luật không cho phép người sử dụng đất được quyền cầm cố quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 về quyền của người sử dụng đất. Do đó các bên đều có lỗi ngang nhau làm cho hợp đồng vô hiệu, cho nên khi xem xét nghĩa vụ thì mỗi bên phải chịu 50% do mình gây ra để xem xét nghĩa vụ chịu án phí, do đó ông T và bà S, bà V, ông N mỗi bên chịu nghĩa vụ án phí dân sự sơ thẩm đối với 50% nghĩa vụ thực hiện.

[9] Trên cơ sở đó, xét yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Thanh T và đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Phú là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[10] Về chi phí xem xét thẩm định tài sản: Tổng chi phí là 5.762.377 đồng. Căn cứ vào khoản 1 Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn bà Hồ Thị S, người

có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Cẩm V, ông Lương Minh N cùng có nghĩa vụ chịu 5.762.377 đồng, số tiền này nguyên đơn ông Lê Thanh T đã nộp xong nên bà S, bà V và ông N có nghĩa vụ trả lại cho ông T.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội: Nguyên đơn ông Lê Thanh T phải chịu 8.100.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn bà Hồ Thị S và Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Cẩm V và ông Lương Minh N phải chịu 300.000 đồng tiền án phí không giá ngạch đối với việc Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông T và bà S và 8.100.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ thực hiện nhưng bà Hồ Thị S là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền án phí sơ thẩm nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị Cẩm V và ông Lương Minh N mỗi người phải chịu 2.800.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 244, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 229 và khoản 3 Điều 235, Điều 271, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 129, Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 6, khoản 4 Điều 12, Điều 167 của Luật đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Thanh T. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất là “Tờ giao kèo cầm cố đất ruộng ngày 14/03/2017” giữa ông Lê Thanh T và bà Hồ Thị S đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế ngày 22/01/2024 là 2501,6m<sup>2</sup>, thửa đất số 23, tờ bản đồ số 51, 1p50, 1p1396, tọa lạc tại Ấp Q, xã T, huyện P, tỉnh Sóc Trăng.

2. Bị đơn bà Hồ Thị S đang quản lý phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế ngày 22/01/2024 là 2501,6 m<sup>2</sup>, thửa đất số 23, tờ bản đồ số 51, 1p50, 1p1396, tọa lạc tại Ấp Q, xã T, huyện P, tỉnh Sóc Trăng do UBND huyện Long Phú cấp ngày 13/5/1994 cho bà Hồ Thị S và hiện do bà Hồ Thị S quản lý, sử dụng có số đo tứ cận như sau: Hướng đông giáp kinh thủy lợi (theo hồ sơ địa chính) có số đo 2,72m + 19,84m + 16,63m + 24,48m + 31,54m, hướng tây giáp phần đất của bà Hồ Thị Uy có số đo 6,73m + 34,43m + 23,18m + 21,99m, hướng nam giáp với phần đất của ông Nguyễn Văn Lượm có số đo 2,86m + 8,68m + 12,86m + 5,83m, hướng bắc giáp phần đất bà Ngô Thị T có số đo 9,65m + 13,77m + 25,77m nên nguyên đơn ông Lê Thanh T không phải trả lại phần đất nêu trên cho bà Hồ Thị S.

3. Bị đơn bà Hồ Thị S, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Cẩm V, ông Lương Minh N cùng có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Thanh T số tiền 324.000.000 đồng (ba trăm, hai mươi bốn triệu đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày ông Lê Thanh T có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng bà Hồ Thị S, bà Nguyễn Thị Cẩm V và ông Lương Minh N phải trả lãi cho ông T đối với số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tài sản: Bị đơn bà Hồ Thị S, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Cẩm V, ông Lương Minh N cùng có nghĩa vụ chịu 5.762.377 đồng (năm triệu, bảy trăm sáu mươi hai nghìn, ba trăm bảy mươi bảy đồng), số tiền này nguyên đơn ông Lê Thanh T đã nộp xong nên bà S, bà V và ông N có nghĩa vụ trả lại cho ông T.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Lê Thanh T phải chịu 8.100.000 đồng (tám triệu, một trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 13.300.000 đồng (mười ba triệu, ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010199 ngày 03/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng; hoàn trả cho ông T số tiền thừa là 5.200.000 đồng (năm triệu, hai trăm nghìn đồng).

Bị đơn bà Hồ Thị S là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Cẩm V và ông Lương Minh N mỗi người phải chịu 2.800.000 đồng (hai triệu, tám trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày tổng đạt hợp lệ bản án theo quy định pháp luật.

7. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, và 9 của 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:**

- Các đương sự;
- VKSND huyện Long Phú;
- Chi cục THADS huyện Long Phú;
- TAND tỉnh Sóc Trăng (P. KTNV&THA);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trần Ngọc Ánh**