

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN U
TỈNH C**

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

Bản án số: 53/2025/DS-ST

Ngày 29-5-2025

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 U, TỈNH C

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Việt Hằng.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đỗ Minh Lắm;

Ông Trần Công Đăng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Gia Mẫn, Thư ký Tòa án nhân dân huyện U, tỉnh C.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện U tham gia phiên tòa: Ông Dương Thành Được - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 5 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện U, tỉnh C xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 36/2025/TLST-DS ngày 12 tháng 3 năm 2025 về việc Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 54/2025/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Hoàng H, sinh năm: 1978;

Địa chỉ: Ấp K, xã K, huyện T, tỉnh C;

- Bị đơn: 1. Ông Quách K, sinh năm: 1953;

Cư trú: Ấp A, xã K, huyện T, tỉnh C.

2. Bà Quách Kiều O;

Địa chỉ: Ấp I, xã K, huyện U, tỉnh C.

(Ông H có mặt, các bị đơn vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 28 tháng 02 năm 2025, các lời trình bày trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn ông Trần Hoàng H trình bày: Ngày 26/01/2024 cha con ông Quách K và bà Quách Kiều O có làm giấy cổ đất cho phần đất diện tích 2.000 m², đất tại ấp I, xã K, huyện U, tỉnh C; Thời gian thỏa thuận cổ là 01 năm kể từ ngày ký giấy cổ đất. Sau khi cổ đất xong, ông không

quản lý và sử dụng phần đất cổ mà cho cha con ông K và bà O mượn lại phần đất cổ và đồng ý trả cho ông mỗi tháng 1.500.000 đồng. Sau đó ông K và bà O có nhận thêm 20.000.000 đồng, tổng số tiền cổ đất là 100.000.000 đồng. Vì ông K và bà O nhận thêm 20.000.000 đồng nên tiền mượn đất ông K và bà O trả thêm cho ông là 300.000 đồng, như vậy tiền mượn đất mỗi tháng phải trả là 1.800.000 đồng.

Ông K và bà O đã trả được tiền mượn đất hai tháng là 3.600.000 đồng. Nay thời hạn cổ đất đã hết, ông K và bà O cổ đất cho người khác mà không trả tiền cổ cho ông nên ông yêu cầu Tòa án tuyên bố hủy hợp đồng cổ đất (giấy cổ đất) đã ký ngày 26/01/2024.

Yêu cầu ông K và bà O trả lại cho ông số tiền cổ đất là 100.000.000 đồng và tiền mượn đất là 18.000.000 đồng.

Bị đơn ông Quách K và bà Quách Kiều O vắng mặt trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, không có văn bản có ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn, ông Quách K từ chối nhận văn bản tố tụng.

- Phát biểu của Kiểm sát viên: Tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị áp dụng Điều 259 Bộ luật tố tụng dân sự ngừng phiên tòa để thu thập chứng cứ là ghi lời khai của người làm chứng Nguyễn Thị T về việc cầm cổ đất giữa ông H với ông K và bà O.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tranh chấp theo yêu cầu của ông Trần Hoàng H đối với ông Quách K và bà Quách Kiều O được xác định là tranh chấp dân sự về hợp đồng cầm cổ quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện U theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; điểm a, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các bị đơn đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa, căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng, Tòa án xét xử vắng mặt các bị đơn.

Về yêu cầu ngừng phiên tòa của Kiểm sát viên thì thấy rằng, quá trình tố tụng Tòa án đã tổng đạt văn bản tố tụng cho ông Quách Kim Đ quy định nhưng ông K từ chối nhận văn bản, không có văn bản đối với yêu cầu của nguyên đơn nên việc thu thập lời khai của bà Nguyễn Thị T chứng kiến việc cầm cổ đất theo giấy cổ đất ngày 26/01/2024 là không cần thiết và không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án nên không chấp nhận yêu cầu ngừng phiên tòa.

[2] Về nội dung: Xét thấy, đối với yêu cầu của ông H về việc hủy hợp đồng cổ đất và trả lại tiền cổ đất, tiền thuê đất, ông K, bà O không có ý kiến. Ông K từ chối nhận văn bản tố tụng của Tòa án thể hiện việc từ bỏ việc bảo vệ quyền lợi của mình.

Căn cứ tài liệu nguyên đơn cung cấp là tờ giấy học sinh trong đó có chữ ký của ông Quách K và bà Quách Kiều O, bản cận người chứng kiến là Nguyễn Thị T có nội dung ông Quách K và bà Quách Kiều O cổ cho ông H phần đất ngang 20

mét dài 100 mét diện tích là 2.000 m² nên Hội đồng xét xử có căn cứ xác định ông H có cổ đất do ông K và bà O thực hiện, giá cổ là 100.000.000 đồng theo giấy cổ ký là ngày 26/01/2024, trong giấy cổ còn thể hiện cho ông K và bà O mượn lại đất cổ giá là 1.500.000 đồng.

Xét hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông H với ông K, bà O theo tờ giấy có nội dung thỏa thuận cổ đất ngày 26/01/2024 là trái với quy định của pháp luật. Điều 309 Bộ luật dân sự quy định về việc cầm cố chỉ thực hiện là tài sản thuộc quyền sở hữu của mình, theo quy định của Luật đất đai quy định thì đối với đất đai thì cá nhân chỉ có quyền sử dụng, không có quyền sở hữu. Như vậy, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông H với ông K, bà O đã bị vô hiệu kể từ thời điểm giao kết. Do hợp đồng bị vô hiệu nên các bên phải trao trả cho nhau những gì đã nhận.

- Theo văn bản cổ đất thể hiện ông K và bà O đã nhận số tiền cổ đất là 100.000.000 đồng, do đó, ông K và bà O phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông H 100.000.000 đồng. Phần đất cổ ông K, bà O không giao cho ông H nên không phải buộc giao lại.

- Về tiền thuê: Xét thấy hợp đồng cầm cố đất giữa ông H với ông K, bà O vô hiệu nên hợp đồng thuê lại đất giữa các đương sự nêu trên không phát sinh hiệu lực nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông H về việc trả lại tiền thuê. Tuy nhiên, tại phiên tòa, ông H rút lại yêu cầu đòi trả tiền thuê đất nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu trả tiền thuê đất của ông H.

[3] Về án phí: Yêu cầu của ông H được chấp nhận nên phải chịu án phí. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông Quách K và bà Quách Kiều O liên đới chịu là 100.000.000 đồng x 5% = 5.000.000 đồng.

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 147; khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 217, Điều 244 Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng các Điều 116, 117, Điều 122, Điều 123 và Điều 131, 309 Bộ luật Dân sự; 26, 31 Luật Đất đai; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Trần Hoàng H với ông Quách K và bà Quách Kiều O theo giấy cổ đất ký ngày 26/01/2024 vô hiệu.
2. Buộc ông Quách K và bà Quách Kiều O liên đới trả cho ông Trần Hoàng H số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.
3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu đòi tiền thuê đất số tiền 18.000.000 đồng của ông H đối với ông K và bà O.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Quách K và bà Quách Kiều O liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 5.000.000 đồng.

Hoàn trả ông Trần Hoàng H tạm ứng án phí đã nộp số tiền 3.250.000 (ba triệu, hai trăm năm mươi ngàn) đồng theo biên lai thu số 0007002 ngày 12 tháng 3 năm 2025 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện U, tỉnh C.

- Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

Trường hợp bản án được thi hành theo điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 các quy định tại các điều 6,7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh C;
- VKSND huyện U;
- Chi cục THADS huyện U;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu văn thư.

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

Huỳnh Việt Hằng