

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN TRẦN VĂN THỜI  
TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 177/2024/DS-ST  
Ngày 26-6-2024  
V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố  
quyền sử dụng đất, thuê 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 Phan Việt Xô.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Nguyễn Việt Thắng.

Ông Văn Công Trọn.

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

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần văn Thời tham gia phiên tòa:**  
Bà Phạm Huỳnh Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 6 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 329/2024/TLST-DS ngày 22 tháng 4 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, thuê đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 242/2024/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Chị Lý Thị G, sinh năm 1978

Người đại diện theo uỷ quyền cho nguyên đơn: Bà Lê Thị B, sinh năm 1954 (có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp R, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

**- Bị đơn:** Ông Nguyễn Thành L, sinh năm 1964 (vắng mặt).

Bà Huỳnh Thị X, sinh năm 1964 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp R, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Bà Lê Thị B trình bày: Ngày 27/3/2012 chị Lý Thị G nhận cố của ông Nguyễn Thành L và bà Huỳnh Thị X phần đất diện tích 1,5 công, đất tại ấp R, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau, giá cố 7,5 chỉ vàng 24k, thời hạn cố 5 năm trở lên, đôi bên có làm giấy tay “Tờ giao kèo”. Sau khi nhận cố đất, chị G không nhận đất mà cho thuê lại, giá thuê 480kg lúa/01 năm/1,5 công; thoả thuận trả tiền hoặc lúa hàng năm. Đến nay, ông L và bà X còn nợ tiền thuê đất 3.100.000 đồng và chưa trả 7,5 chỉ vàng 24k.

Nay, chị G yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa chị G với ông L và bà X tại “Tờ giao kèo” ngày 27/3/2012 vô hiệu và chấm dứt việc thuê đất tại Tờ giao kèo” ngày 27/3/2012. Buộc ông L và bà X có nghĩa vụ trả lại cho chị G 7,5 chỉ vàng 24k và số tiền thuê đất 3.100.000 đồng.

Bà Huỳnh Thị X trình bày: Nội dung đôi bên cầm cố quyền sử dụng đất và thuê đất đúng như bà Lê Thị B đại diện cho chị G trình bày. Sau khi cố đất, bà và ông L thuê đất lại canh tác và trả tiền thuê đất không đủ. Đến nay, bà và ông L còn nợ tiền thuê đất 3.100.000 đồng và chưa trả 7,5 chỉ vàng 24k. Nay, bà và ông L đồng ý trả 7,5 chỉ vàng 24k và số tiền 3.100.000 đồng cho chị G.

Đối với bị đơn ông Nguyễn Thành L không có ý kiến phản hồi về nội dung vụ án, nhưng có yêu cầu xét xử vắng mặt.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời tham gia phiên tòa: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án thực hiện đúng pháp luật. Đương sự chấp hành đúng theo quy định. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Lý Thị G: Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa chị Lý Thị G với ông Nguyễn Thành L và bà Huỳnh Thị X tại “Tờ giao kèo” ngày 27/3/2012 vô hiệu; Buộc ông L và bà X có nghĩa vụ trả cho chị G 7,5 chỉ vàng 24k và số tiền thuê đất 3.100.000 đồng. Đương sự được miễn án phí theo quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Vụ việc theo yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn cư trú tại huyện T nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Ông Nguyễn Thành L và bà Huỳnh Thị X có yêu cầu xét xử vắng mặt, căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông L và bà X.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn: Việc cầm cố quyền sử dụng đất, thuê đất giữa chị G với ông L và bà X là có thực tế, được đôi bên thừa nhận. Hợp đồng cầm cố và cho thuê quyền sử dụng đất có lập thành văn bản “Tờ giao kèo” và thể hiện ý chí tự nguyện giữa các bên, tuy nhiên theo quy định tại khoản 1 Điều 167 của Luật đất đai thì người sử dụng đất không có quyền cầm cố. Như vậy, việc cầm cố quyền sử dụng đất giữa các bên đã vi phạm điều cấm của pháp luật, căn cứ Điều 117, Điều 122 và Điều 131 của Bộ luật Dân sự cần tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa chị G với ông L và bà X tại “Tờ giao kèo” ngày 27/3/2012 vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu là đúng quy định.

Phần đất cầm cố phía chị G không quản lý, sử dụng nên không buộc trách nhiệm hoàn trả.

Về giá trị cầm cố đất là 7,5 chỉ vàng 24k, đã được chuyển giao xong, ông L và bà X thừa nhận chưa trả lại cho chị G, nên có căn cứ buộc ông L và bà X trả lại cho chị G.

Đối với việc thuê đất, do hợp đồng cầm cố vô hiệu, các đương sự thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê đất theo “Tờ giao kèo” ngày 27/3/2012 và ông L, bà X đồng ý trả số tiền thuê đất 3.100.000 đồng cho chị G, nên chấp nhận.

Ngoài ra, chị G không còn yêu cầu gì khác nên không giải quyết.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ và đúng quy định, nên chấp nhận.

[5] Chị G không phải chịu án phí; ông L và bà X là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, nên 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.

[6] Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 92, 117, 122, 131 của Bộ luật Dân sự; Điều 167 của Luật Đất đai; 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Lý Thị G đối với ông Nguyễn Thành L và bà Huỳnh Thị X về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa chị Lý Thị G với ông Nguyễn Thành L và bà Huỳnh Thị X tại “Tờ giao kèo” ngày 27/3/2012 vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Thành L và bà Huỳnh Thị X có nghĩa vụ trả cho chị Lý Thị G 7,5 chỉ vàng 24k và số tiền 3.100.000 đồng.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông L và bà X được miễn án phí. Số tiền tạm ứng án phí 1.475.000 chị Lý Thị G đã nộp theo biên lai thu số 0004873 ngày 17/4/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được nhận lại.

3. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt thời hạn kháng cáo 15 ngày 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 theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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:***

- Đương sự;
- VKSND huyện Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần văn Thời;
- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Phan Việt Xô**