TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN AN MINH** TỈNH KIÊN GIANG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 27/2025/DS-ST
Ngày: 18-4-2025
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 AN MINH, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Trường Hận.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phan Quốc Hùng và bà Phạm Thanh Tuyền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Trúc Thư - Thư ký Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Ông Phạm Hoàng Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 4 năm 2025, tại Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 295/2024/TLST-DS, ngày 18 tháng 11 năm 2024, về việc *"Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất",* theo Quyết định hoãn phiên tòa số 59/2025/QĐST-DS ngày 28 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

1- Nguyên đơn: Anh Trần Thanh B, sinh năm 1976; địa chỉ: 1 P, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh. Chỗ ở hiện nay: ấp A, xã A, huyện U, tỉnh Kiên Giang.

2- Bị đơn: Anh Lê Phương B1, sinh năm 1984 và chị Phạm Thị O, sinh năm: 1982; địa chỉ: ấp K, xã V, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

Nguyên đơn anh Trần Thanh B có mặt, bị đơn anh Lê Phương B1 và chị Phạm Thị O vắng mặt phiên tòa lần 02 không lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1]- Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày: Ngày 27/7/2022 anh Lê Phương B1 có cố cho anh Trần Thanh B diện tích đất

11.899 m^2, thửa số 01, tờ bản đồ 08-2020, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 766198, số vào sổ CS 145797 cấp ngày 18/6/2020; giá cố 400.000.000 đồng. Anh Trần Thanh B cho anh Lê Phương B1 thuê lại giá 60.000.000 đồng/năm, thời gian thuê từ 27/7/2022 đến 27/7/2025. Đến năm thứ ba thì anh Lê Phương B1 không đóng tiền và hiện tại anh Lê Phương B1 đã đi Bình Dương làm. Nay yêu cầu tuyên hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu. Buộc anh Lê Phương B1 và chị Phạm Thị O hoàn trả tiền cố đất 400.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của nhà nước.

Tại phiên tòa nguyên đơn trình bày: Yêu cầu bị đơn trả lại 400.000.000 đồng đã nhận, không yêu cầu trả lãi; nguyên đơn sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn.

[2]- Bị đơn là anh Lê Phương B1 và chị Phạm Thị O vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án nên không có lời trình bày.

[3]- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ của mình khi tham gia tố tụng. Bị đơn vắng mặt phiên tòa lần 02 không lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xử vắng mặt là đúng quy định. Đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa anh Trần Thanh B và anh Lê Phương B1, chị Phạm Thị O lập ngày 27/7/2022 vô hiệu, buộc anh Lê Phương B1, chị Phạm Thị O trả cho anh Trần Thanh B số tiền 400.000.000 đồng; anh Trần Thanh B trả lại cho anh Lê Phương B1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn cho rằng bị đơn cầm cố phần đất nay xảy ra tranh chấp. Do đó, xác định quan hệ pháp luật là *"Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất"*.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã giải thích các trường hợp được trợ giúp pháp lý miễn phí, nhưng đương sự không ai thuộc đối tượng được trợ giúp pháp lý miễn phí.

Bị đơn là anh Lê Phương B1 và chị Phạm Thị O vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên không tiến hành hòa giải được theo Điều 207 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Nội dung tranh chấp: Anh Lê Phương B1 và chị Phạm Thị O có cố cho anh Trần Thanh B phần đất giá 400.000.000 đồng. Theo đơn khởi kiện nguyên đơn

yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đã nhận là 400.000.000 đồng và lãi suất theo quy định. Tại phiên tòa, nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả lại 400.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi; nguyên đơn sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn.

Anh Trần Thanh B khởi kiện có cung cấp tài liệu, chứng cứ là hợp đồng thế chấp chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và xác nhận của T ấp về việc cầm cố. Bị đơn không có ý kiến phản bác nên xác định việc cầm cố là có thật. Theo hợp đồng có tiêu đề là hợp đồng thế chấp chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, nhưng nội dung là cầm cố quyền sử dụng đất. Xét thấy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa anh Trần Thanh B và anh Lê Phương B1, chị Phạm Thị O lập ngày 27/7/2022 là vi phạm quy định nên cần tuyên hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu.

[3] Hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Các bên hoàn trả những gì đã nhận. Theo đó, anh Lê Phương B1 và chị Phạm Thị O có nghĩa vụ trả cho anh Trần Thanh B số tiền 400.000.000 đồng; anh Trần Thanh B có nghĩa vụ trả lại cho anh Lê Phương B1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Anh Lê Phương B1 có trả tiền thuê đất 02 năm nhưng không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Án phí sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 6, 26 của 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, lệ phí Tòa án. Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí đối với hợp đồng vô hiệu là 300.000 đồng và nghĩa vụ trả tiền 400.000.000 đồng là: 400.000.000 đồng x 5% = 20.000.000 đồng. Tổng án phí là 20.300.000 đồng.

Hoàn trả cho nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 92, 147, 207, 227, 244, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117, 122, 123, 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 167 của Luật đất đai; Điều 6, 26 của 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, lệ phí Tòa án.

1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa anh Trần Thanh B và anh Lê Phương B1, chị Phạm Thị O lập ngày 27/7/2022 vô hiệu.

Buộc anh Lê Phương B1 và chị Phạm Thị O cùng liên đới trả lại cho anh Trần Thanh B số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

Cùng thời điểm anh Lê Phương B1, chị Phạm Thị O trả đủ số tiền, anh Trần Thanh B có nghĩa vụ trả lại cho anh Lê Phương B1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 766198, số vào sổ CS 145797 cấp ngày 18/6/2020, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong số tiền, hằng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015

2- Án phí sơ thẩm: Buộc anh Lê Phương B1 và chị Phạm Thị O liên đới chịu án phí sơ thẩm là 20.300.000 đồng (Hai mươi triệu ba trăm nghìn đồng).

Hoàn trả cho anh Trần Thanh B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.300.000 đồng (Mười triệu ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005243 ngày 15/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

3- Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

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 và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện An Minh;
- Chi cục THADS huyện An Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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