

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ NGÃ NĂM  
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 92/2024/DS-ST  
Ngày: 19 - 9 - 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 THỊ XÃ NGÃ NĂM, TỈNH SÓC TRĂNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Phước Toàn.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Trần Văn Hồng.

Ông Bùi Văn Thắng.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Kim Tỏa - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thúy Hằng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 19 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 111/2024/TLST-DS ngày 02 tháng 7 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất*”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 219/2024/QĐXXST-DS ngày 13/8/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 221/2024/QĐST-DS ngày 30/8/2024 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Ông **Phạm Hoàng C**, sinh năm 1984. (có mặt)

2. Bà **Lê Thủy T**, sinh năm 1989. (vắng mặt)

\* Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Thủy T: Ông Phạm Hoàng C, sinh năm 1984, theo hợp đồng ủy quyền ngày 23/4/2024 (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã N, Tỉnh Sóc Trăng.

**- Bị đơn:**

1. Ông **Kiều Văn B**, sinh năm 1955. (vắng mặt)

2. Bà **Nguyễn Thị Đ**, sinh năm 1963. (vắng mặt)

3. Bà **Kiều Thị T (T)**, sinh năm 1976. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp Mỹ L, xã Mỹ B, thị xã N, Tỉnh Sóc Trăng.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**- Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa nguyên đơn ông Phạm Hoàng C trình bày:**

Vào ngày 13/12/2020 vợ chồng ông có nhận cổ phần đất của vợ chồng ông Kiều Văn B, bà Nguyễn Thị Đ và con là bà Kiều Thị T, phần đất có diện tích 02 công tầm cây, tọa lạc: ấp Mỹ L, xã Mỹ B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng với số tiền 60.000.000 đồng, thời hạn cổ đất là 03 năm. Việc cổ có làm giấy tay “*Biên nhận về việc nhận tiền cổ đất*” lập ngày 13/12/2020 trong biên nhận có ông B, bà Đ và bà T ký tên. Sau khi nhận cổ thì vợ chồng ông có cho ông B, bà Đ, bà T thuê lại đất để canh tác với giá 01 công 2.000.000 đồng trên 01 năm. Tuy nhiên, từ khi thuê đến nay phía ông B, bà Đ và bà T không có trả tiền thuê đất cho vợ chồng như đã thỏa thuận. Vợ chồng ông có liên hệ nhiều lần nhưng không trả và cũng không có chịu giao đất cho vợ chồng ông canh tác. Vợ chồng ông không đồng ý cổ đất nữa và có liên hệ phía ông B, bà Đ, bà T trả tiền cổ đất nhưng vẫn không trả.

Nay vợ chồng ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất “*Biên nhận về việc nhận tiền cổ đất*” lập ngày 13/12/2020 giữa vợ chồng ông với ông Kiều Văn B, bà Nguyễn Thị Đ và bà Kiều Thị T là vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Buộc ông B, bà Đ, bà T trả lại cho vợ chồng ông số tiền cổ đất 60.000.000 đồng.

**- Tại biên bản lấy lời khai ngày 22/7/2024 bị đơn bà Kiều Thị T (T) trình bày:**

Do trước đây bà có thiếu nợ tiền phân, thuốc (vật tư nông nghiệp) của ông Phạm Hoàng C và bà Lê Thủy T nên bà có thỏa thuận cổ 02 công đất cho ông C và bà T với số tiền là 60.000.000 đồng, khi nào có tiền trả thì chuộc lại đất và hằng năm có thuê lại đất để canh tác với giá thuê là 4.000.000 đồng. Do phần đất cổ là của cha mẹ bà nên ông C và bà T mới kêu cha mẹ bà cùng ký tên vào. Khi cổ thì có làm giấy tay, thời gian cổ cách đây khoảng 03-04 năm. Bà thừa nhận chữ ký Kiều Thị T trong *Biên nhận về việc nhận tiền cổ đất* lập ngày 13/12/2020 là của bà. Còn riêng chữ ký bà Nguyễn Thị Đ là do bà ký thay. Đối với chữ ký của cha bà là ông Kiều Văn B thì cha bà trực tiếp ký. Phần đất cổ tọa lạc: ấp Mỹ L, xã Mỹ B, thị xã N, hiện do cha mẹ bà canh tác. Tiền thuê đất hằng năm bà có trả nhưng do năm nay mẹ bà bị bệnh phải điều trị tại Thành phố Hồ Chí Minh nên chưa có trả cho ông C và bà T. Nay bà đồng ý còn nợ số tiền 60.000.000 đồng và đồng ý trả số tiền này cho ông C và bà T.

**- Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:**

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, xác định tư cách đương sự, thu thập chứng cứ và đưa vụ án ra xét xử đúng trình tự thủ tục của Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử (HĐXX) đúng thành phần, thực hiện đầy

đủ các thủ tục, trình tự khi xét xử vụ án. Các đương sự có mặt chấp hành tốt nội quy phiên tòa và quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự tại phiên tòa đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất tọa lạc: ấp Mỹ L, xã Mỹ B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Buộc các bị đơn ông Kiều Văn B, bà Nguyễn Thị Đ, bà Kiều Thị T trả lại cho các nguyên đơn ông Phạm Hoàng C, bà Lê Thủy T số tiền cổ đất 60.000.000 đồng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

#### **- Về tố tụng:**

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu. Đồng thời, phân đất tranh chấp và các bị đơn có địa chỉ tại ấp Mỹ L, xã Mỹ B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng nên quan hệ pháp luật tranh chấp được HĐXX xác định là “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất*” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng theo qui định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa vắng mặt các bị đơn. Tòa án đã tổng đạt hợp lệ lần thứ 02 nhưng các đương sự nêu trên vắng mặt không có lý do. Do đó, HĐXX căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

#### **- Về nội dung:**

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất “*Biên nhận về việc nhận tiền cổ đất*”, lập ngày 13/12/2020 giữa các nguyên đơn với các bị đơn đối với phân đất diện tích 02 công, tọa lạc: ấp Mỹ L, xã Mỹ B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng và buộc các bị đơn có trách nhiệm trả lại cho các nguyên đơn số tiền cổ đất 60.000.000 đồng. Theo biên bản lấy lời khai ngày 22/7/2024 bị đơn bà T thừa nhận có cổ cho các nguyên đơn phân đất diện tích 02 công với số tiền 60.000.000 đồng. Xét thấy, về nội dung và hình thức của hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa các nguyên đơn và các bị đơn là chưa phù hợp theo quy định của pháp luật. Do giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất không phải là đối tượng của hợp đồng về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 500 của Bộ luật dân sự. Đồng thời, người sử dụng đất cũng không có quyền cầm cố đất theo quy định tại khoản 1 Điều 167 của Luật đất đai. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất “*Biên nhận về việc nhận tiền cổ đất*”, lập ngày 13/12/2020 giữa các nguyên đơn và các bị đơn vô hiệu là có cơ sở nên HĐXX chấp nhận theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật dân sự. Do hợp đồng vô hiệu nên không làm phát sinh quyền và

nghĩa vụ giữa các bên kể từ thời điểm xác lập và các bên có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự.

[4] Xét về nghĩa vụ các bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận do hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu, thì thấy: Đối với phần đất cầm cố hiện các bị đơn đang quản lý sử dụng nên đối với nghĩa vụ của các nguyên đơn về việc buộc giao trả lại phần đất cố không đặt ra xem xét. Đối với nghĩa vụ buộc các bị đơn trả lại cho các nguyên đơn tiền cố đất là 60.000.000 đồng. Xét thấy, mặc dù bị đơn bà T cho rằng chữ ký trong biên nhận của bà Nguyễn Thị Đ là do bà tự ký. Tuy nhiên, việc cố đất thì bà Đ vẫn biết nhưng không có ngăn cản. Do đó, cần buộc các bị đơn ông Kiều Văn B, bà Nguyễn Thị Đ và bà Kiều Tím có trách nhiệm liên đới chịu trách nhiệm trả tiền cố đất cho các nguyên đơn.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn được chấp nhận nên buộc các bị đơn phải chịu án phí không giá ngạch về hợp đồng vô hiệu và án phí có giá ngạch về thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 27 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 và lệ phí Tòa án.

[6] Từ những phân tích nêu trên xét lời đề nghị của Kiểm sát viên là có cơ sở nên HĐXX chấp nhận.

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 3 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tổ tụng dân sự; Điều 129, Điều 131 và Điều 500 của Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 167 của Luật đất đai; khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 27 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 và lệ phí Tòa án.

#### **Tuyên xử:**

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Phạm Hoàng C và bà Lê Thủy T.

Tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất “*Biên nhận về việc nhận tiền cố đất*”, lập ngày 13/12/2020 giữa ông Phạm Hoàng C, bà Lê Thủy T với ông Kiều Văn B, bà Nguyễn Thị Đ và bà Kiều Thị T (T) đối với phần đất diện tích 02 công tằm cây, tọa lạc: ấp Mỹ L, xã Mỹ B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu.

Buộc các bị đơn ông Kiều Văn B, bà Nguyễn Thị Đ và bà Kiều Thị T (T) cùng có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho các nguyên đơn ông Phạm Hoàng C và bà Lê Thủy T số tiền cố đất 60.000.000 đồng (*sáu mươi triệu đồng*).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ khi người được thi hành án yêu cầu thi hành án thì hàng tháng người bị yêu cầu thi hành án còn phải trả lãi cho người

được thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

**2/ Về án phí dân sự sơ thẩm:**

Buộc các bị đơn ông Kiều Văn B, bà Nguyễn Thị Đ và bà Kiều Thị T (T) phải chịu án phí hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) và án phí thực hiện nghĩa vụ 3.000.000 đồng (*ba triệu đồng*). Tổng cộng 3.300.000 đồng (*ba triệu ba trăm nghìn đồng*).

Nguyên đơn ông Phạm Hoàng C và bà Lê Thủy T không phải chịu án phí. Hoàn trả cho các nguyên đơn ông Phạm Hoàng C và bà Lê Thủy T tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 1.500.000 đồng (*một triệu năm trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0005259, ngày 14/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm.

**3/ Quyền kháng cáo:** Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày kháng cáo. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung 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 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 được sửa đổi, bổ sung.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND thị xã Ngã Năm;
- Chi cục THADS thị xã Ngã Năm;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

**Đã ký**

**Nguyễn Phước Toàn**