

Bản án số: 39/2025/DS-ST

Ngày: 28-5-2025

*“V/v Tranh chấp về giao dịch
cầm cố và thuê quyền sử dụng
đất”*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN BIÊN, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Thảo

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Mộng Lành

2. Ông Hà Minh Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thuý Kiều - Thư ký Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Bà Lai Thị Ngọc Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện An Biên, Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 45/2025/TLST-DS ngày 06 tháng 01 năm 2025 về việc tranh chấp về giao dịch dân sự cầm cố và thuê quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 87/2025/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Anh Cao Văn L, sinh ngày 01 tháng 01 năm 1969 (có mặt);

- Chị Lê Thị Mộng T, sinh ngày 01 tháng 01 năm 1977 (có mặt);

Cùng địa chỉ: ấp D, xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

2. Bị đơn:

- Anh Nguyễn Văn K, sinh ngày 01 tháng 01 năm 1973 (có mặt);

- Chị Trần Thị H, sinh ngày 01 tháng 01 năm 1975 (có mặt);

Cùng địa chỉ: ấp N, xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện ngày 25 tháng 6 năm 2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Cao Văn L và chị Lê Thị Mộng T trình bày như sau:*

Vào ngày 12 tháng 01 năm 2020 âm lịch, anh chị cầm cố của cho anh Nguyễn Văn K và chị Trần Thị H diện tích đất 10 công tầm 03 mét, tọa lạc tại: ấp N, xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang với giá 30 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999, khi đó anh chị cho anh Nguyễn Văn K và chị Trần Thị H thuê lại diện tích đất 10 công tầm 03 mét sử dụng với giá 06 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999, đến năm 2023 anh Nguyễn Văn K và chị Trần Thị H không trả tiền thuê quyền sử dụng đất và cũng không chuộc lại đất cầm cố. Nay anh chị yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố và thuê quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 10 công tầm 03 mét, tọa lạc tại: ấp N, xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang, buộc anh Nguyễn Văn K và chị Trần Thị H trả lại cho anh chị 30 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999, thời hạn trả vào ngày 29 tháng 12 năm 2025 âm lịch trả hết số tiền nói trên, ngoài ra không yêu cầu gì khác. Anh chị rút lại yêu cầu anh Nguyễn Văn K và chị Trần Thị H trả cho anh chị vàng thuê đất còn lại từ năm 2023 đến nay là 10 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999, ngoài ra anh chị không yêu cầu gì khác.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Nguyễn Văn K và chị Trần Thị H trình bày như sau:*

Anh chị thừa nhận vào ngày 12 tháng 01 năm 2020 âm lịch, anh chị có cầm cố 10 công tầm 03 mét, tọa lạc tại: ấp N, xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang cho anh Cao Văn L và chị Lê Thị Mộng T với giá 30 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999, khi đó anh Cao Văn L và chị Lê Thị Mộng T cho anh chị thuê lại diện tích đất 10 công tầm 03 mét sử dụng với giá 06 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999, đến năm 2023 anh chị không trả tiền thuê quyền sử dụng đất và cũng không chuộc lại đất cầm cố do vợ chồng anh chị bị bệnh, không có vàng chuộc lại đất. Nay anh chị đồng ý theo yêu cầu của anh Cao Văn L và chị Lê Thị Mộng T là hủy hợp đồng cầm cố và thuê quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 10 công tầm 03 mét, tọa lạc tại: ấp N, xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang, anh chị hẹn trả lại cho anh Cao Văn L và chị Lê Thị Mộng T 30 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999, trả mỗi năm từ 02 đến 03 chỉ cho đến khi hết số vàng nói trên, ngoài ra anh chị không yêu cầu gì khác.

** Tài liệu, chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ vụ án gồm: Tờ thỏa thuận cầm cố đất ruộng ngày 12 tháng 01 năm 2020 âm (Bản chính); Đơn xin xác nhận tình trạng cư trú của đương sự ngày 20 tháng 6 năm 2024 của anh Cao Văn*

L, chị Lê Thị Mộng T (Bản chính); Xác nhận thông tin về cư trú (Bản sao); Biên bản xác minh ngày 13 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang (Bản chính).

** Tại phiên tòa:*

Nguyên đơn anh Cao Văn L và chị Lê Thị Mộng T yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố diện tích đất 10 công tầm 03 mét, tọa lạc tại: ấp N, xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang ngày 12 tháng 01 năm 2020 âm lịch giữa anh chị và anh Nguyễn Văn K và chị Trần Thị H (Tờ thỏa thuận cầm cố đất ruộng ngày 12 tháng 01 năm 2020 âm lịch), buộc anh Nguyễn Văn K và chị Trần Thị H trả lại cho anh chị 30 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999, thời hạn trả vào ngày 29 tháng 12 năm 2025 âm lịch trả hết số vàng nói trên. Anh chị rút lại yêu cầu trả vàng thuê đất còn lại từ năm 2023 đến nay là 10 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999, ngoài ra anh chị không yêu cầu gì khác.

Bị đơn anh Nguyễn Văn K và chị Trần Thị H tự xác định, vào ngày 12 tháng 01 năm 2020 âm lịch, anh chị có cầm cố 10 công tầm 03 mét cho anh Cao Văn L và chị Lê Thị Mộng T với giá 30 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999, khi đó anh Cao Văn L và chị Lê Thị Mộng T cho anh chị thuê lại diện tích đất 10 công tầm 03 mét sử dụng với giá 06 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999, đến năm 2023 anh chị không trả tiền thuê quyền sử dụng đất và cũng không chuộc lại đất cầm cố, do anh chị bị bệnh không có tiền và vàng chuộc lại đất. Nay anh chị đồng ý theo yêu cầu của anh Cao Văn L và chị Lê Thị Mộng T là hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 10 công tầm 03 mét, tọa lạc tại: ấp N, xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang, anh chị hẹn trả lại cho anh Cao Văn L và chị Lê Thị Mộng T 30 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999, mỗi năm trả từ 02 đến 03 chỉ, trả cho đến khi hết 30 chỉ vàng nói trên, ngoài ra anh chị không yêu cầu gì khác.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

- Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký Tòa án thực hiện các trình tự thủ tục tố tụng dân sự. Nguyên đơn và bị đơn thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Xét khởi kiện của anh Cao Văn L và chị Lê Thị Mộng T yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố diện tích đất 10 công tầm 03 mét, tọa lạc tại: ấp N, xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang ngày 12 tháng 01 năm 2020 âm lịch giữa anh Cao Văn L, chị Lê Thị Mộng T và anh Nguyễn Văn K, chị Trần Thị H, buộc anh Nguyễn Văn K và chị Trần Thị H trả lại cho anh Cao Văn L và chị Lê Thị Mộng

T 30 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999 là có căn cứ chấp nhận. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, anh Cao Văn L và chị Lê Thị Mộng T rút lại yêu cầu trả vàng thuê đất còn lại từ năm 2023 đến nay là 10 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999 đề nghị đình chỉ xét xử.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn anh Cao Văn L và chị Lê Thị Mộng T yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, buộc bị đơn anh Nguyễn Văn K, chị Trần Thị H trả lại vàng cầm cố đất. Bị đơn anh Nguyễn Văn K, chị Trần Thị H cư trú tại: ấp N, xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang cho nên được xác định đây là tranh chấp về giao dịch dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang 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.

[2] Về nội dung vụ án: Xét về giao dịch dân sự cầm cố quyền sử dụng đất, ngày 12 tháng 01 năm 2020 âm lịch, anh Nguyễn Văn K, chị Trần Thị H cầm cố cho anh Cao Văn L, chị Lê Thị Mộng T diện tích đất 10 công tầm 03 mét, tọa lạc tại: ấp N, xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang với giá 30 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999, khi nào có vàng chuộc lại đất sử dụng. Hội đồng xét xử thấy rằng, theo quy định của pháp luật đất đai thì không cho người sử dụng đất có quyền cầm cố quyền sử dụng đất. Cụ thể Điều 167, Điều 179 và Điều 188 của Luật đất đai năm 2013 này là Điều 45, Điều 46 của Luật đất đai năm 2024 quy định: *“Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; quyền được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất”*, nên anh Cao Văn L, chị Lê Thị Mộng T và anh Nguyễn Văn K, chị Trần Thị H giao dịch cầm cố Quyền sử dụng đất là vi phạm điều cấm theo quy định tại khoản 4 Điều 12 của Luật đất đai năm 2013 nay là Điều 11 của Luật đất đai năm 2024. Do đó, giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa anh Cao Văn L, chị Lê Thị Mộng T và anh Nguyễn Văn K, chị Trần Thị H lập ngày 12 tháng 01 năm 2020 âm lịch bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật dân sự. Đồng thời, giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa anh Cao

Văn L, chị Lê Thị Mộng T và anh Nguyễn Văn K, chị Trần Thị H vào lập ngày 12 tháng 01 năm 2020 âm lịch cũng bị vô hiệu.

Xét khởi kiện của anh Cao Văn L và chị Lê Thị Mộng T yêu cầu anh Nguyễn Văn K, chị Trần Thị H trả lại cho anh chị vàng cầm cố đất 30 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999. Hội đồng xét xử thấy rằng, yêu cầu khởi kiện của anh Cao Văn L và chị Lê Thị Mộng T và lời trình bày của anh Nguyễn Văn K, chị Trần Thị H cùng các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án phù hợp với nhau, vào ngày 12 tháng 01 năm 2020 âm lịch, anh Nguyễn Văn K, chị Trần Thị H thỏa thuận cố đất nhận của anh Cao Văn L, chị Lê Thị Mộng T 30 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999 có ký nhận và ghi rõ họ tên là có thật phù hợp theo quy định tại khoản 1, khoản 4 Điều 91, khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án, anh Cao Văn L, chị Lê Thị Mộng T yêu cầu anh Nguyễn Văn K, chị Trần Thị H trả đủ 01 lần nhưng anh Nguyễn Văn K, chị Trần Thị H hẹn trả mỗi năm từ 02 đến 03 chỉ nên buộc anh Nguyễn Văn K, chị Trần Thị H trả lại cho anh Cao Văn L và chị Lê Thị Mộng T vàng cố đất là 30 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999 theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự, khi bản án có hiệu lực pháp luật, điều kiện trả theo Luật thi hành án dân sự.

Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay, anh Cao Văn L và chị Lê Thị Mộng T rút lại yêu cầu trả vàng thuê đất còn lại năm 2023 đến nay là 10 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999 nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phần rút yêu cầu khởi kiện theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217 và khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Từ những cơ sở phân tích trên, Hội đồng xét xử căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án theo quy định tại khoản 4 Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Cao Văn L và chị Lê Thị Mộng T. Tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa anh Cao Văn L, chị Lê Thị Mộng T và anh Nguyễn Văn K, chị Trần Thị H được lập ngày 12 tháng 01 năm 2020 âm lịch là vô hiệu, buộc anh Nguyễn Văn K, chị Trần Thị H trả lại cho anh Cao Văn L và chị Lê Thị Mộng T vàng cố đất là 30 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999.

[3] Về án phí: Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số:

326/2016/ UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1, khoản 4 Điều 91, khoản 2 Điều 92, Điều 147, điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 4 Điều 12, Điều 167, Điều 179 và Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; Điều 11, Điều 45, Điều 46 của Luật đất đai năm 2024;

Căn cứ vào Điều 116, Điều 123, Điều 131, Điều 192, Điều 194, khoản 4 Điều 372 và Điều 377 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa anh Cao Văn L, chị Lê Thị Mộng T và anh Nguyễn Văn K, chị Trần Thị H được lập ngày 12 tháng 01 năm 2020 âm lịch là vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu của anh Cao Văn L và chị Lê Thị Mộng T, buộc anh Nguyễn Văn K, chị Trần Thị H trả lại cho anh Cao Văn L và chị Lê Thị Mộng T vàng cổ đất là 30 (Ba mươi) chỉ vàng 24k, loại vàng 9999.

3. Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay, anh Cao Văn L và chị Lê Thị Mộng T rút lại yêu cầu trả vàng thuê đất còn lại năm 2023 đến nay là 10 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999 nên đình chỉ xét xử phần rút yêu cầu khởi kiện.

4. Về án phí: Bị đơn anh Nguyễn Văn K và chị Trần Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 16.500.000 đồng (30 chỉ vàng 24k x 11.000.000 đồng/ chỉ x 5%).

Anh Cao Văn L và chị Lê Thị Mộng T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho anh Cao Văn L và chị Lê Thị Mộng T tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.300.000 đồng theo biên lai thu số 0003543 ngày 20/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong hạn là 15 ngày kể từ ngày tuyên án 28/5/2025.

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 án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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:

- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện An Biên;
- CC THADS huyện An Biên;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, HSVA (Kiều).

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

Trần Văn Thảo