

Bản án số: 52/2025/DS-PT
Ngày: 25 - 02 - 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 TỈNH SÓC TRĂNG**

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

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

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Dũ.

Bà Trương Tố Hương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Như Huỳnh - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 23/2025/TLPT-DS ngày 09 tháng 01 năm 2025 về việc tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2024/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 15A/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1973; địa chỉ: Ấp B, xã C, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1974 (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1975 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp K, xã C, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn A, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Theo Đơn khởi kiện ngày 24/6/2024 và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Vào ngày 03/04/2013 dương lịch, ông có nhận cổ đất của vợ chồng ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị L, với diện tích 05 công tầm cây, đất tọa lạc tại Ấp B, xã C, huyện T, tỉnh Sóc Trăng với giá 24 chỉ vàng 24k (loại vàng 10), thời hạn cổ đất là 04 năm tính từ ngày 03/04/2013 đến ngày 03/04/2017 dương lịch thì vợ chồng ông A, bà L sẽ chuộc lại đất, nếu không có khả năng chuộc thì ông được quyền tiếp tục canh tác. Việc cầm cố có làm Tờ thỏa thuận cổ đất ngày 03/04/2013 có chữ ký của các bên, chữ ký của người làm chứng ông Phạm Văn S, Phạm Văn C và có xác nhận của Trưởng ban nhân dân ấp 13, xã Châu Hưng là ông Võ Văn K. Sau khi cổ thì ông A, bà L cũng đã nhận đủ số vàng cổ đất là 24 chỉ vàng 24k vào ngày 03/04/2013.

Đến thời hạn chuộc lại đất thì vợ chồng ông A, bà L cũng không chuộc lại đất nên ông tiếp tục canh tác sử dụng phần đất này. Cho đến năm 2019 thì Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị có xuống cưỡng chế kê biên phần đất cổ trên và ông cũng đã giao 05 công đất cổ này cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị.

Mặc dù ông cũng đã nhiều lần liên hệ để yêu cầu vợ chồng ông A, bà L phải trả lại cho ông số vàng cổ đất trên nhưng vợ chồng ông A, bà L chỉ hẹn lần, hẹn lượt chứ không thực sự muốn trả lại.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn T yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố đất ngày 03/4/2013 giữa ông và ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị L là vô hiệu. Buộc ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị L phải trả lại cho ông số vàng đã nhận cổ đất là 24 chỉ vàng 24k (vàng 10) yêu cầu nhận bằng tiền tương đương giá trị vàng tại thời điểm xét xử.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị L vắng mặt, nhưng có lời trình bày tại Biên bản lấy lời khai ngày 30/7/2024 như sau:

Ngày 03/4/2013, vợ chồng ông, bà có cổ đất cho ông Nguyễn Văn T, diện tích 05 công tầm cây, đất tọa lạc tại ấp 13, xã Châu Hưng, giá cổ 24 chỉ vàng 24k (vàng 10) thời hạn cổ 04 năm (từ ngày 03/4/2013 đến ngày 03/4/2017) nhưng đến hạn chuộc thì vợ chồng ông, bà không có khả năng chuộc nên để ông T làm tiếp tục đến năm 2019 thì đất cổ cho ông T bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị kê biên nên ông T giao lại đất cổ 05 công cho vợ chồng ông, bà để giao cho Cơ quan Thi hành án. Vợ chồng ông, bà đã nhận vàng cổ đất đầy đủ từ ông T là 24 chỉ vàng 24k (vàng 10). Trước khi giao vàng thì bà L và vợ ông T có ra tiệm vàng để hỏi giá vàng bao nhiêu thì 24 chỉ vàng 24k loại vàng 10 tại thời điểm cổ đất quy ra thành tiền là 72.000.000 đồng, ông T giao đủ 24 chỉ vàng 24k loại vàng 10 cho vợ chồng ông, bà.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố lập ngày 03/4/2013 giữa ông T và vợ chồng ông, bà vô hiệu thì ông, bà đồng ý trả lại cho ông T 24 chỉ vàng 24k (vàng 10) nhưng chỉ đồng ý trả theo giá trị vàng tại thời điểm lập hợp đồng cầm cố vào năm 2013 là 72.000.000 đồng. Đối với đất cổ thì hiện do vợ chồng ông, bà đang quản lý, sử dụng nên không yêu cầu ông T giao trả lại.

Sự việc đã được Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2024/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2024 đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 123 và Điều 131, Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; điều 167 luật đất đai khoản 2 Điều 26 và Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 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 nguyên đơn ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị L vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất lập ngày 03/4/2013 giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bị đơn ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị L vô hiệu.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị L trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn T số tiền 175.440.000 đồng (Một trăm bảy mươi lăm triệu bốn trăm bốn mươi nghìn đồng).

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

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 25/9/2024, bị đơn ông A có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2024/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì, tỉnh Sóc Trăng và được Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì nhận ngày 26/9/2024. Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng cho vợ chồng ông được trả cho nguyên đơn theo định kỳ hằng năm, với số tiền 5.000.000 đồng/năm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là ông T không rút đơn khởi kiện và cho rằng ông không canh tác được phần đất đã có khoảng 05 năm nay, nên không đồng ý cho ông A trả dần và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì. Đến thời điểm mở phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không có sự thỏa thuận nào liên quan đến việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Về nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và các quy định pháp luật có liên quan đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông A và đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì, tỉnh Sóc Trăng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Tại phiên tòa lần thứ hai, bị đơn ông Nguyễn Văn A vắng mặt, nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bà Nguyễn Thị L vắng mặt không rõ lý do; nên HĐXX căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về người kháng cáo, nội dung, hình thức đơn kháng cáo và thời hạn kháng cáo của bị đơn ông A là đúng quy định tại Điều 271, Điều 272 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo hợp lệ, được Tòa án chấp nhận và tiến hành xét xử phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[3] Theo bản án dân sự sơ thẩm xác định vào ngày 03/4/2013, giữa nguyên đơn ông T với bị đơn ông A và bà L có giao kết hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 05 công tằm cây, tọa lạc tại Ấp B, xã C, huyện T, tỉnh Sóc Trăng với giá 24 chỉ vàng 24k (loại vàng 10) và tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu. Đồng thời, buộc ông A và bà L có nghĩa vụ trả cho ông T số vàng cầm cố đất được quy ra tiền VNĐ là 175.440.000 đồng là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Sau khi xét xử sơ thẩm, ông A và bà L đồng ý và không có kháng cáo đối với phán quyết này của Tòa án cấp sơ thẩm.

[4] Xét kháng cáo của bị đơn ông A về việc yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng cho vợ chồng ông được trả cho nguyên đơn theo định kỳ hằng năm, với số tiền 5.000.000 đồng/năm. Xét thấy, khi xem xét giải quyết vụ án thì Tòa án chỉ tuyên buộc người có nghĩa vụ trả tiền phải trả số tiền cụ thể cho người được trả tiền, không phân chia ra các kỳ trả tiền cụ thể, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận. Trong vụ án này, nguyên đơn ông T không đồng ý việc trả dần hằng năm như yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông A, nên yêu cầu kháng cáo của ông A là không có căn cứ, không được HĐXX chấp nhận. Ông A có quyền yêu cầu ở giai đoạn thi hành án, vì thuộc thẩm quyền của cơ quan thi hành án dân sự.

[5] Từ những nhận định như đã nêu trên, xét thấy toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông A là không có căn cứ, nên không được HĐXX chấp nhận. HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, để giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Bản án dân sự sơ thẩm được giữ nguyên, nên ông A phải chịu án phí dân sự phúc thẩm với số tiền là 300.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[7] Đối với lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm về việc đề nghị HĐXX không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông A và đề nghị áp

dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì, tỉnh Sóc Trăng là có căn cứ, nên được HĐXX chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ khoản 1 Điều 29 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn A.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2024/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2024, về việc tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì, tỉnh Sóc Trăng. Án tuyên như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị L vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất lập ngày 03/4/2013 giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bị đơn ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị L vô hiệu.

- Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị L trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn T số tiền 175.440.000 đồng (Một trăm bảy mươi lăm triệu bốn trăm bốn mươi nghìn đồng).

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

2.2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí số tiền 9.072.000 đồng (Chín triệu không trăm bảy mươi hai nghìn đồng). Hoàn trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn T tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng) theo Biên lai thu số 0003999 ngày 25/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Trì, tỉnh Sóc Trăng.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn A phải chịu phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007972 ngày 24/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Trì, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy, ông Nguyễn Văn A đã nộp xong tiền án phí dân sự phúc thẩm.

4. Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014), thì những 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện Thạnh Trị;
- Chi cục THADS huyện Thạnh Trị;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Toàn