

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN THANH BÌNH  
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 168/2023/DS-ST  
Ngày: 02 – 8 – 2023  
*V/v tranh chấp về dân sự hợp  
đồng cầm cố quyền sử dụng đất*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THANH BÌNH, TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Minh Trung.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Phan Thanh Tâm.

2. Ông Lê Văn Dài.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Phan Văn Phụng là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Bình tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Phiêu là Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 45/2022/TLST-DS ngày 09 tháng 3 năm 2022 về việc “*Tranh chấp về dân sự hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 168/2023/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn L**, sinh năm 1967.

Địa chỉ cư trú: **Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.**

- Bị đơn:

1. Ông **Đinh Văn S**, sinh năm 1972.

2. Bà **Trần Thị Lệ T**, sinh năm 1978.

Cùng địa chỉ cư trú: **Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.**

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Minh T1**; chức vụ: Chi cục trưởng.

Người đại diện hợp pháp của ông **Nguyễn Minh T1**: Ông **Nguyễn Văn H**, chức vụ: Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình (Giấy

ủy quyền số 236/GUQ-CCTHADS ngày 12/6/2023).

Địa chỉ: Quốc lộ C, khóm T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

2. Ngân hàng N – Chi Nhánh huyện T.

Địa chỉ: Số A, đường T, khu đô thị M, Quận T, Thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V; chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện hợp pháp của ông Phạm Toàn V: Bà Nguyễn Thị Bích V1; Chức vụ: Phó Giám đốc phụ trách, điều hành Ngân hàng N – Chi nhánh huyện T.

Địa chỉ: Số A, Quốc lộ C, khóm T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp; là người đại diện theo ủy quyền (theo Quyết định số: 2665/QĐ-NHNo -PC ngày 01/12/2022).

Ông Nguyễn Văn L có mặt, ông Đinh Văn S và bà Trần Thị Lệ T vắng mặt tại phiên tòa không có lý do.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình, Ngân hàng N – Chi Nhánh huyện T có đơn xin xét xử vắng mặt tại phiên tòa.

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn L trình bày:

Ngày 16/4/2019, ông Đinh Văn S và vợ là bà Trần Thị Lệ T có cớ cho ông Nguyễn Văn L 3,5 công tằm cắt (đất nông nghiệp) tương đương 4539,1m<sup>2</sup> bao gồm 02 thửa: Thửa 106, diện tích 2283,5m<sup>2</sup> và thửa 81, diện tích 2255,6m<sup>2</sup> cùng tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Thời hạn cớ đất là 02 năm kể từ ngày 16/4/2019 đến ngày 16/4/2021. Nếu hết thời hạn mà không chuộc lại thì ông L tiếp tục canh tác thêm 01 năm.

Tuy nhiên, đến nay ông Đinh Văn S và bà Trần Thị Lệ T đã thế chấp toàn bộ diện tích đất này cho Ngân hàng N – Chi Nhánh huyện T để vay tiền. Phần diện tích đất ông L đang canh tác đã bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình cưỡng chế thu hồi để thi hành bản án dân sự giữa vợ chồng ông Đinh Văn S và Ngân hàng N – Chi Nhánh huyện T.

Thời hạn cớ đất đã hết, ông Đinh Văn S và bà Trần Thị Lệ T không thực hiện nghĩa vụ như thỏa thuận.

Tại đơn khởi kiện ngày 10/02/2022, ông Nguyễn Văn L yêu cầu Tòa án tuyên bố tờ cớ đất ngày 16/4/2019 vô hiệu, buộc ông Đinh Văn S và bà Trần Thị Lệ T trả lại số tiền cớ đất là 80.000.000 đồng (T2 mươi triệu đồng) và số vàng cớ đất là 10 chỉ vàng 24kara.

Ông Nguyễn Văn L thống nhất trả lại diện tích đất đã nhận cầm cớ là 3,5 công thuộc thửa 106, diện tích 2283,5m<sup>2</sup> (L), thửa 81, diện tích 2255,6m<sup>2</sup> (L), tổng diện tích 4539,1m<sup>2</sup> cùng thuộc tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp do ông Đinh Văn S và bà Trần Thị Lệ T đứng tên giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay ông Nguyễn Văn L thay đổi yêu cầu chỉ yêu cầu Tòa án tuyên bố tờ cổ đất ngày 16/4/2019 vô hiệu. Đồng thời buộc ông Đinh Văn S và chị Trần Thị Lệ T trả lại số tiền cổ đất là 80.000.000 đồng (T2 mươi triệu đồng) và số vàng cổ đất là 10 chỉ vàng 24kara.

Còn phần diện tích đất đã nhận cầm cố từ ông S, bà T thì ông L không ý kiến gì. Vì hiện nay, ông L đã tự nguyện giao phần đất trên cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình kê biên, bán đấu giá và đã giao đất cho người trúng đấu giá xong.

Bị đơn ông Đinh Văn S, bà Trần Thị Lệ T không có văn bản trình bày ý kiến gửi cho Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình không có văn bản trình bày ý kiến gửi cho Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N – Chi Nhánh huyện T có văn bản cung cấp thông tin như sau:

Ông Đinh Văn S, bà Trần Thị Lệ T cùng địa chỉ ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp có thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất để đảm bảo nợ vay tại Ngân hàng.

Ngân hàng đã khởi kiện tranh chấp hợp đồng vay vốn và đã có quyết định thi hành án số 54/QĐ-CCTHADS ngày 02/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình. Hiện tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình đã bán đấu giá một phần tài sản đã kê biên và đang tiếp tục thi hành quyết định nêu trên.

**\* Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:**

*Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán:* Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

*Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa:* Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

*Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:* Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ. Bị đơn chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

*Việc giải quyết vụ án:* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L. Tuyên bố hợp đồng cầm cố ngày 16/4/2019 giữa ông Nguyễn Văn L với ông Đinh Văn S, bà Trần Thị Lệ T vô hiệu. Buộc ông S, bà T trả cho ông L số tiền cầm cố quyền sử dụng đất là 80.000.000 đồng và 10 chỉ vàng 24kara.

**Tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án gồm:**

- Đơn khởi kiện (Bản chính); Tờ cổ đất (Bản photo); Sơ đồ đo đạc ngày 25/5/2021 (Bản sao y); Quyết định số 30/QĐ-CCTHADS ngày 26/4/2023 về việc cưỡng chế chuyển giao quyền sử dụng đất (Bản chính); Quyết định số 02/QĐ-CCTHADS ngày 31/3/2023 về việc giao tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá (Bản chính); Hợp đồng mua bán tài sản 17/3/2023 (Bản sao y); Biên bản bán đấu giá tài sản số 02/2023/BBĐG-DPAC ngày 15/3/2023 (Bản photo); Bản án số 10/DSST ngày 28/5/2020 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng ngày (Bản sao y).

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về tố tụng: Theo yêu cầu khởi kiện của ông **Nguyễn Văn L** và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện quan hệ pháp luật đang tranh chấp là “*Tranh chấp về dân sự hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Ông **Đinh Văn S** và bà **Trần Thị Lệ T** cư trú tại **ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp** nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Ông **Đinh Văn S**, bà **Trần Thị Lệ T** được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình, **Ngân hàng N – Chi Nhánh huyện T** (Có đơn xin xét xử vắng mặt). Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông **S**, bà **T**, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình, **Ngân hàng N – Chi Nhánh huyện T** theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có tiến hành thu thập chứng cứ, nên thuộc trường hợp Viện kiểm sát tham gia theo quy định tại khoản 2 Điều 21 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét tính hợp pháp của các Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông **Nguyễn Văn L** và ông **Đinh Văn S**, bà **Trần Thị Lệ T** ngày 16/4/2019.

Xét thấy, ông **Đinh Văn S** được **UBND huyện T** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa BU102855, vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH01642, ngày 02/12/2014, diện tích 4.657m<sup>2</sup> (lúa) thuộc thửa số 1032, tờ bản đồ số 02 (bản đồ 299) đối chiếu sang bản đồ địa chính chính quy gồm thửa 81, 106. Thửa 106, diện tích 2283,5m<sup>2</sup> và thửa 81, diện tích 2255,6m<sup>2</sup> cùng tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại **xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp**.

Sau đó, ông **Đinh Văn S**, bà **Trần Thị Lệ T** và ông **Nguyễn Văn L** đã xác lập giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất với số tiền cổ đất là 80.000.000 đồng

(T2 mươi triệu đồng) và số vàng cổ đất là 10 chỉ vàng 24kara, ông L đã thực hiện nghĩa vụ giao nhận tiền, vàng cho ông S, bà T xong. Tuy nhiên, theo quy định của pháp luật về quyền sử dụng đất không ghi nhận người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được quyền cầm cố quyền sử dụng đất, cụ thể:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013 quy định:

*“1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này...”*

Theo quy định tại Điều 500 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định:

*“Hợp đồng về quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó người sử dụng đất chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất hoặc thực hiện quyền khác theo quy định của Luật đất đai cho bên kia; bên kia thực hiện quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng với người sử dụng đất”.*

Như vậy, giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Đinh Văn S, bà Trần Thị Lệ T và ông Nguyễn Văn L sẽ bị vô hiệu theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 123 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Theo quy định của pháp luật, giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên có trách nhiệm khôi phục, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận được quy định tại khoản 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.2] Trong quá trình giải quyết vụ án, ông L trình bày đối với phần diện tích đất đã nhận cầm cố từ ông S, bà T. Ông L đã tự nguyện giao phần đất trên cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình kê biên, bán đấu giá và đã giao đất cho người trúng đấu giá xong. Ông L không có yêu cầu hay ý kiến gì.

Tại phiên tòa, ông L trình bày đối với thời gian cầm cố quyền sử dụng đất là 02 năm kể từ ngày 16/4/2019 đến 16/4/2021. Nếu hết thời hạn mà ông S, bà T không chuộc lại thì ông L tiếp tục canh tác thêm 01 năm. Ông L đã thực hiện đủ thời gian canh tác trên đất theo hợp đồng cổ đất ngày 16/4/2019 nên không yêu cầu ông S, bà T thực hiện nghĩa vụ vi phạm.

Đồng thời tại phiên tòa, ông L thống nhất giá trị vàng theo niêm yết trên thị trường ngày 02/8/2023 là 5.560.000 đồng/chỉ (vàng 24kara) để làm căn cứ tính án phí dân sự sơ thẩm.

[2.3] Bị đơn ông Đinh Văn S, bà Trần Thị Lệ T không có văn bản trình bày ý kiến gửi cho Tòa án, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết.

[2.4] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình, Ngân hàng N – Chi Nhánh huyện T không có yêu cầu, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết.

[2.5] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[3] Về án phí: Do Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L, nên ông Đinh Văn S và bà Trần Thị Lệ T phải chịu toàn bộ án phí theo quy định pháp luật.

*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, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Khoản 1 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013;

Điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 123, khoản 2 Điều 131, Điều 357 và Điều 500 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Điểm b khoản 1 Điều 24, Khoản 2 Điều 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 và lệ phí Tòa án.

*Tuyên xử:* Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L.

- Tuyên bố Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 16/4/2019 giữa ông Nguyễn Văn L với ông Đinh Văn S, bà Trần Thị Lệ T vô hiệu.

- Buộc ông Đinh Văn S, bà Trần Thị Lệ T trả cho ông Nguyễn Văn L số tiền cầm cố quyền sử dụng đất là 80.000.000 đồng (T2 mươi triệu đồng) và 10 chỉ vàng 24kara.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Bị đơn ông Đinh Văn S, bà Trần Thị Lệ T không có văn bản trình bày ý kiến gửi cho Tòa án, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình, không có văn bản trình bày ý kiến gửi cho Tòa án, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N – Chi Nhánh huyện T không có yêu cầu gì trong vụ án, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết.

*Về án phí:*

Buộc ông Đinh Văn S và bà Trần Thị Lệ T phải chịu án phí sơ thẩm Là 6.780.000 đồng (Sáu triệu, bảy trăm tám mươi nghìn đồng).

Hoàn trả cho ông **Nguyễn Văn L** số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.350.000 đồng (Ba triệu, ba trăm năm mươi nghìn đồng) 0001457 ngày 03 tháng 3 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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, 7b 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.

**Nơi nhận:**

- Đương sự;
- VKSND huyện Thanh Bình;
- CC THA DS huyện Thanh Bình;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Minh Trung**