TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN U** **TỈNH C**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 31/2025/DS-ST Ngày 31-3-2025 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 U, TỈNH C

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Việt Hằng.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trịnh Thanh Trần;

Ông Lâm Hữu Đoàn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Gia Mẫn, Thư ký Tòa án nhân dân huyện U, tỉnh C.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện U tham gia phiên tòa: Ông Trịnh Hữu Duy - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện U, tỉnh C xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 332/2024/TLST-DS ngày 18 tháng 12 năm 2024 về tranh chấp "Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 26/2025/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lư Thị N, sinh năm: 1961.

Địa chỉ: Ấp D, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Kim X, là trợ giúp viên pháp lý.

Địa chỉ: Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh C

- Bị đơn: 1. Ông Lê Văn T.

2. Bà Lê Thị M.

3. Bà Lê Thị H.

4. Ông Lê Thị Kiều .

5. Ông Lê Văn T1.

6. Ông Lê Chí N1.

Cùng địa chỉ: Ấp I, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau.

Bà X có mặt, bà N vắng mặt có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, những đương sự còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 09 tháng 10 năm 2024, nguyên đơn bà Lư Thị N trình bày:

Vào ngày 06/02/2009, ông Lê Văn T và bà Trần Thị B (đã chết) và Lê Văn T1 có cố cho bà phần đất diện tích 1,5 công đất với giá 05 chỉ vàng 24K, thỏa thuận ông T và bà B và ông T1 trả vàng thì bà cho chuộc đất nhưng năm 2019 ông Lê Chí N1 lấy đất canh tác nhưng chưa trả 05 chỉ vàng 24K. Bà đã đòi nhiều lần nhưng ông T, ông N1, ông T1 không trả vàng.

Bà Lư Thị N yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết buộc ông Lê Văn T, ông Lê Chí N1, ông Lê Văn T1, bà Lê Thị K, bà Lê Thị H và bà Lê Thị M liên đới trả cho bà số vàng cố đất là 05 chỉ vàng 24k.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, bà Trần Kim X trình bày: Bà N có cố đất 1,5 công đất của ông T, bà B tại tờ cố đất ngày 06/02/2009 bằng 05 chỉ vàng 24K, khi nào có vàng chuộc thì trả đất. Bà N canh tác trên phần đất đến năm 2019 thì ông N1 là con ông T, bà B lấy lại đất mà không trả lại vàng cho bà N nên bà N yêu cầu trả lại vàng 05 chỉ vàng 24K đã cố đất chưa trả. Bà B đã chết nên những người thừa kế của bà B gồm: ông T, ông T1, ông N1, bà K, bà H, bà M có nghĩa vụ liên đới trả cho bà N số vàng 05 chỉ vàng 24K.

- Phát biểu của Kiểm sát viên: Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án. Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện không đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 26, 27 Luật đất đai năm 2024; Điều 131 Bộ luật dân sự 2015, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lư Thị N, tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất thể hiện qua tờ giao kèo cố đất ngày 06/02/2009 bị vô hiệu, buộc ông T liên đới trả cho bà N 05 chỉ vàng 24K, buộc các đồng thừa kế hàng thứ nhất của bà B là ông T1, ông N1, bà K, bà H, bà M có nghĩa vụ liên đới thực hiện nghĩa vụ với ông T trong phạm vi di sản thừa kế của bà B để lại. Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành về lệ phí, án phí của Tòa án, đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tranh chấp theo yêu cầu của bà Lư Thị N được xác định là tranh chấp dân sự về hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện U 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: Xét thấy đối với yêu cầu khởi kiện của bà N, các bị đơn không có ý kiến bằng văn bản, bị đơn ông T, ông T1, ông N1 từ chối nhận văn bản tố tụng.

Căn cứ vào tờ cố đất do bà N cung cấp trong đó có ông T là người cố đất, người thừa kế là bà B, ông T1 cùng ký tên vào ngày 06/02/2009 và việc ông T không có văn bản có ý kiến đối với yêu cầu của bà N và từ chối nhận văn bản, Hội đồng xét xử xác định ông T có cố cho bà N phần đất là một công rưỡi tầm lớn trong vuông lớn với số vàng là 05 chỉ vàng 24K. Quá trình tố tụng bà N xác định đất hiện do ông T và các con đang quản lý, bà N không quản lý.

Xét hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà N với ông T theo tờ giao kèo cố đất ngày 06/02/2009 là trái với quy định của pháp luật, theo quy định của Điều 167 Luật đất đai năm 2013 quy định quyền của người sử dụng đất, trong đó không có quyền cầm cố quyền sử dụng đất và Điều 27 của Luật đất đai hiện hành quy định không có quyền cầm cố quyền sử dụng đất. Như vậy, hợp đồng cầm cố đất giữa bà N với ông T đã bị vô hiệu kể từ thời điểm giao kết. Do hợp đồng bị vô hiệu nên các bên phải trao trả cho nhau những gì đã nhận. Giao dịch phát sinh trong thời kỳ hôn nhân của ông T và bà B, và bà B cũng ký vào tờ cố đất, bà B chết nên hàng thừa kế của bà B hiện còn chồng là ông T và các con của bà B và ông T là ông T1, ông N1, bà K, bà D, bà H, bà M cùng có trách nhiệm liên đới trả cho bà N 05 chỉ vàng 24K. Yêu cầu khởi kiện của bà N là có căn cứ chấp nhận.

- Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa về trả vàng là có căn cứ được chấp nhận.

[3] Về án phí: Yêu cầu của bà N được chấp nhận một phần nên không phải chịu án phí. Bà N không nộp tạm ứng án phí do thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí.

Ông Lê Văn T, ông Lê Văn T1, ông Lê Chí N1, bà Lê Thị K, bà Lê Thị H, bà Lê Thị M liên đới chịu án phí là 05 chỉ vàng 24K x 9.860.000 đồng/chỉ = 49.300.000 đồng x 5% = 2.465.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; điểm a, khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng các Điều 116, 117, Điều 122, Điều 123 và Điều 131 Bộ luật Dân sự; Điều 27 Luật Đất đai; Khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lư Thị N. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Lư Thị N và ông Lê Văn T theo tờ cố đất ngày 06/02/2009 vô hiệu.

Buộc ông Lê Văn T, ông Lê Văn T1, ông Lê Chí N1, bà Lê Thị K, bà Lê Thị H, bà Lê Thị M liên đới trả cho bà Lư Thị N 05 (Năm) chỉ vàng 24K.

- Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: ông Lê Văn T, ông Lê Văn T1, ông Lê Chí N1, bà Lê Thị K, bà Lê Thị H, bà Lê Thị M liên đới chịu án phí là 2.465.000 (Hai triệu, bốn trăm sáu mươi lăm ngàn) đồng.

- Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 các 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 Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh C;
- VKSND huyện U;
- Chi cục THADS huyện U;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn thư.

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

Huỳnh Việt Hằng