

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRẦN VĂN THỜI
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 189/2025/DS-ST

Ngày: 27 – 5 - 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 TRẦN VĂN THỜI, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Hà

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hồ Quang Minh
Bà Nguyễn Kim Lân

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Mỹ Tiên là Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời tham gia phiên tòa: Ông Trương Hoàng Lo – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26, 27 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 102/2025/TLST-DS ngày 25 tháng 02 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 184/2025/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Bùi Thị P, sinh năm 1974; Cư trú: Ấp M, xã K, huyện T, tỉnh C.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Bùi Thị P: Ông Bùi Hải A, sinh năm 1985; Cư trú: Số 229/40B, đường H, khóm 4, phường 7, thành phố C, tỉnh C (Có mặt).

Bị đơn: Bà Trần Thị T, sinh năm 1964; Cư trú: Ấp M, xã K, huyện T, tỉnh C (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 20/01/2025 và tại phiên tòa, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Bùi Hải A trình bày:

- Vào ngày 29/02/2015 giữa vợ chồng bà là Bùi Thị P (Bùi Kim Phượng), Nguyễn Văn Thống và vợ chồng bà Trần Thị T, ông Bùi Văn Luân (Đã chết năm 2017) có ký kết hợp đồng cầm cố đất với nhau. Theo đó, vợ chồng bà T cho vợ chồng bà P 04 công đất tầm lớn, tọa lạc tại ấp M, xã K, huyện T, tỉnh C.; với giá

20 chỉ vàng 24K; thời hạn cố đất là 03 năm; đôi bên có lập giấy tay về việc cố đất. Vợ chồng bà P đã giao đủ vàng cho vợ chồng bà T.

- Vợ chồng bà P không nhận đất để canh tác mà cho vợ chồng bà T thuê lại với giá 7.000.000 đồng/năm. Từ thời điểm cố đất đến nay vợ chồng bà T không trả tiền thuê đất cho vợ chồng bà P. Phần đất cố do vợ chồng bà T trực tiếp quản lý, sử dụng từ thời điểm cố đến nay. Trong thời gian cố đất, vợ chồng bà T đã hoàn trả cho bà P được 04 chỉ vàng 24K, còn lại 16 chỉ vàng 24K.

- Do ông Luôn đã chết nên nay bà P yêu cầu tuyên hợp đồng cố đất giữa đôi bên vô hiệu; bà T hoàn trả cho bà P 16 chỉ vàng 24K và tiền thuê đất là 36.000.000 đồng.

Tại phiên toà, bị đơn bà Trần Thị T trình bày:

- Bà xác định các nội dung nguyên đơn trình bày là đúng. Chồng bà là ông Bùi Văn Luôn đã chết vào năm 2017 do bệnh. Bà thừa nhận còn nợ tiền cố đất của vợ chồng bà P là 16 chỉ vàng 24K và tiền thuê đất 10 năm.

- Bà trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất từ thời điểm cố đến nay.

- Nay bà đồng ý tuyên hợp đồng cố đất vô hiệu; bà đồng ý trả cho bà P 16 chỉ vàng 24K, nhưng hiện nay bà không có khả năng trả một lần, bà sẽ trả dần cho bà P theo khả năng thực tế của bản thân cho đến khi hết số vàng này. Đối với tiền thuê đất bà P yêu cầu là 36.000.000 đồng thì bà không đồng ý trả cho bà P do hiện nay bà không có khả năng trả số tiền này.

Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử và Thư ký đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về xét xử sơ thẩm. Người tham gia tố tụng: Đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị P. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất (Giấy giao kèo cố đất ngày 29/02/2015) giữa ông Bùi Văn Luôn, bà Trần Thị T và ông Nguyễn Văn Thống, bà Bùi Thị (Kim) Phượng vô hiệu. Buộc bà Trần Thị T hoàn trả cho bà Bùi Thị P 16 chỉ vàng 24K. Không chấp nhận yêu cầu của bà P về việc đòi bà T trả tiền thuê đất 36.000.000 đồng.

Về án phí: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị P về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất (Giấy giao kèo cố đất ngày

29/02/2015) giữa ông Bùi Văn Luân, bà Trần Thị T và ông Nguyễn Văn Thông, bà Bùi Thị (Kim) Phượng vô hiệu; buộc bà T hoàn trả cho bà P 16 chỉ vàng 24K và tiền thuê đất 36.000.000 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Nguyên đơn bà Bùi Thị P và bị đơn bà Trần Thị T thống nhất xác định: Vào ngày 29/02/2015 đôi bên lập hợp đồng cố đất với nhau. Theo đó, vợ chồng bà T cố cho vợ chồng bà P 04 công đất tầm lớn, tọa lạc tại ấp M, xã K, huyện T, tỉnh C.; với giá 20 chỉ vàng 24K; thời hạn cố đất là 03 năm. Vợ chồng bà P không nhận đất để canh tác mà cho vợ chồng bà T thuê lại với giá 7.000.000 đồng/năm. Từ thời điểm thuê đất đến nay vợ chồng bà T không trả tiền thuê đất cho vợ chồng bà P và có hoàn trả cho vợ chồng bà P 04 chỉ vàng 24K. Phần đất do vợ chồng bà T trực tiếp quản lý, sử dụng từ thời điểm cố đến nay.

Khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: “Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh”. Do bà T thừa nhận nên bà P không phải chứng minh các nội dung nêu trên.

Tuy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa đôi bên được thực hiện trên tinh thần thoả thuận và tự nguyện nhưng việc thoả thuận cầm cố quyền sử dụng đất nêu trên giữa các bên là vi phạm điều cấm của pháp luật dân sự và pháp luật về đất đai. Bởi lẽ, đất đai là loại bất động sản, việc thực hiện quyền và nghĩa vụ về đất đai phải bảo đảm tuân thủ các quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan cũng như việc đăng ký với cơ quan có thẩm quyền. Mặt khác, đất đai không phải là đối tượng của hợp đồng cầm cố tài sản.

Điều 123 Bộ luật Dân sự quy định: “Giao dịch dân sự có mục đích, nội dung vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu. Điều cấm của luật là những quy định của luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định. Đạo đức xã hội là những chuẩn mực ứng xử chung trong đời sống xã hội, được cộng đồng thừa nhận và tôn trọng”.

Do vi phạm điều cấm của luật nên hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa đôi bên đã không có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm giao kết.

Khoản 1, 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự quy định:

“1. 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 giao dịch được xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả”.

Do hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa đôi bên vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Cụ thể, nguyên đơn phải hoàn trả đất cho bị đơn và bị đơn phải hoàn trả vàng cho nguyên đơn. Tuy nhiên, phần đất hiện nay

do bà T quản lý, sử dụng nên bà P không phải trả đất cho bà T; bà T phải hoàn trả cho bà P số vàng cầm cố là 16 chỉ vàng 24K.

Do hợp đồng cổ đất của các bên đã không có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm giao kết nên hợp đồng thuê đất – hợp đồng được xác lập trên cơ sở của hợp đồng cổ đất cũng không có hiệu lực pháp luật. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn bà P về việc đòi bị đơn bà T trả tiền thuê đất 36.000.000 đồng là không có căn cứ để chấp nhận.

[2] Do đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về án phí:

- Do yêu cầu về hợp đồng cổ đất của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật. Cụ thể, bà T phải chịu án phí không có giá ngạch đối với hợp đồng vô hiệu và án phí có giá ngạch đối với số vàng hoàn trả. Tuy nhiên, bà T là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử xét miễn án phí cho bà T.

- Do yêu cầu về tiền thuê đất của nguyên đơn không được Hội đồng xét xử chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu không được chấp nhận. Cụ thể, bà P phải chịu án phí số tiền 1.800.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, các Điều 123, 131 Bộ luật Dân sự; các Điều 12, 167 Luật Đất đai; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 4 Điều 26 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn bà Bùi Thị P.

- Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất (Giấy giao kèo cổ đất ngày 29/02/2015) giữa ông Bùi Văn L, bà Trần Thị T và ông Nguyễn Văn T1, bà Bùi Thị (Kim) P vô hiệu.

- Buộc bà Trần Thị T hoàn trả cho bà Bùi Thị P 16 (Mười sáu) chỉ vàng 24K.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Bùi Thị P về việc đòi bị đơn bà Trần Thị T trả tiền thuê đất 36.000.000 đồng (Ba mươi sáu triệu đồng).

3. Về án phí:

- Bà Trần Thị T được miễn án phí.

- Bà Bùi Thị P phải chịu án phí số tiền 1.800.000 đồng (Một triệu tám trăm nghìn đồng). Ngày 25/02/2025 bà P đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 5.415.000 đồng (Năm triệu bốn trăm mười lăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0005256 của

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, được đối trừ chuyển thu số tiền 1.800.000 đồng (Một triệu tám trăm nghìn đồng); bà P được nhận lại số tiền 3.615.000 đồng (Ba triệu sáu trăm mười lăm nghìn đồng).

4. Về nghĩa vụ thi hành án:

Trường hợp bản án 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 thoả 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.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn và bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Trần Văn Thời;
- Dương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Văn phòng.

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

(Đã ký)

Lê Thị Hồng Hà