TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN THẠNH TRỊ** **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 24/2025/DS-ST
Ngày: 10-6-2025
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 THẠNH TRỊ, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*:* Bà Trần Thị Thanh Mai.

Các Hội thẩm nhân dân*:*

1. Ông Nguyễn Thanh Hải.

2. Bà Nguyễn Thị Hương Giang.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Huỳnh Ni – Thư ký viên Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên Tòa: Bà Nguyễn Nguyệt Hân - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 223/2024/TLST-DS ngày 22 tháng 11 năm 2024 về "Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 53/2025/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Các nguyên đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1974 (có mặt).

2. Bà Võ Thị M (Võ Ngọc M1), sinh năm 1975 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp B, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng

- *Các bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1982 (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc B, sinh năm 1983 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp B, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên qian:* Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng; Địa chỉ: ấp C, thị trấn P, huyện T tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lương Minh T2, chức vụ: Chi cục trưởng; Địa chỉ: ấp C, thị trấn P, huyện T tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 08 tháng 11 năm 2024, quá trình giải quyết và tại phiên tòa các nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị M (Võ Ngọc M1) trình bày: Vào ngày 03/4/2013, ông T1 và bà B có cố cho ông bà phần đất diện tích 5.684,5m^2, loại đất trồng lúa, thuộc thửa đất số 325, tờ bản đồ 4, tọa lạc tại ấp B, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Thời hạn cố đất là 04 năm, với số vàng là 35 chỉ vàng 24k. Đến ngày 29/01/2019, ông T1 và bà B tiếp tục thỏa thuận thêm thời hạn cố 03 năm, với số vàng cố thêm là 20 chỉ vàng 24K. Tổng số vàng cố đất hai lần là 55 chỉ vàng 24K, việc cố đất hai bên có làm giấy tay vào ngày 03/4/2013 và ngày 29/01/2019. Thời hạn cố đất cũng đã hết và ông bà không có nhu cầu cố đất tiếp, nhưng ông T1 và bà B vẫn không chuộc lại đất nên ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông bà với ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị Ngọc B xác lập vào ngày 03/4/2013 và ngày 29/01/2019 đối với phần đất diện tích 5.684,5m^2, loại đất trồng lúa, thuộc thửa đất số 325, tờ bản đồ 4, tọa lạc tại ấp B, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc B có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông bà toàn bộ số vàng cố đất là 55 chỉ vàng 24K với giá trị tương đương là 385.000.000 đồng (ba trăm tám mươi lăm triệu đồng).

Nay ông bà vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu, buộc ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc B có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông bà toàn bộ số vàng cố đất là 55 chỉ vàng 24K nhưng yêu cầu trả bằng giá trị vàng hiện nay.

- Đối với các bị đơn ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc B: Trong quá trình thụ lý vụ án, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho các bị đơn theo đúng trình tự thủ tục tố tụng, nhưng các bị đơn không nộp văn bản nêu ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án đã tiến hành xác minh ghi ý kiến của các bị đơn tại nơi cư trú nhưng không được nên không có lời trình bày.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng vắng mặt. Tại Văn bản số 651/CCTHADS ngày 18 tháng 3 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng trình bày: Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng đang thụ lý thi hành án đối với ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc B, trong quá trình giải quyết ông T1 và bà B không có mặt tại địa phương, không tự nguyện thi hành án nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng đã tiến hành cưỡng chế kê biên để thi hành án đối với quyền sử dụng đất của ông T1 và bà B tại phần

đất diện tích 5.684,5m^2, loại đất trồng lúa, thuộc thửa đất số 325, tờ bản đồ 4, tọa lạc tại ấp B, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Sau khi cưỡng chế kê biên, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng có thông báo cho ông T1 và bà B có ý kiến trong thời hạn 15 ngày nhưng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng không nhận được ý kiến phản hồi từ ông T1 và bà B. Ngày 07/01/2025, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng nhận được Thông báo về việc thụ lý vụ án của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị nên đã ban hành quyết định hoãn thi hành án kể từ ngày 07/02/2025.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạnh Trị phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; người tham gia tố tụng là nguyên đơn đã chấp hành các quy định. Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn tuyên hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Võ Thị M (Võ Ngọc M1) với ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị Ngọc B xác lập vào ngày 03/4/2013 và ngày 29/01/2019 đối với phần đất diện tích 5.571,8m^2, loại đất lúa, thuộc thửa đất số 325, tờ bản đồ 4, tọa lạc tại ấp B, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu. Đối với xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu buộc ông Nguyễn Văn T, bà Võ Thị M (Võ Ngọc M1) có trách nhiệm giao trả phần đất cố nêu trên cho các bị đơn; đồng thời buộc các bị đơn ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị Ngọc B có trách nhiệm giao trả cho các nguyên đơn 55 chỉ vàng 24k bằng giá trị tương đương, cụ thể 01 chỉ vàng giá 10.740.000 đồng và các bị đơn còn phải chịu chi phí tố tụng, án phí theo quy định.

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 thủ tục tố tụng, theo đơn khởi kiện các nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất với các bị đơn có nơi cư trú tại ấp B, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền. Tại phiên tòa, các đương sự đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ đến lần thứ hai, nhưng các bị đơn và đại diện người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của ông T và bà M1, thấy rằng khi khởi kiện ông T

và bà M1 có giao nộp 02 giấy tay có tiêu đề "Giấy cố đất", 01 giấy lập ngày 02/4/2013 (03/4/2013) và 01 giấy lập ngày 29/01/2019. Theo nội dung giấy cố đất ngày 03/4/2013 (02/4/2013), ông T và bà M1 có nhận cố của ông T1 và bà Bích phần đất ba công hai góc ba, thời hạn cố đất là 04 năm, với số vàng là 3,5 cây vàng 24K (vàng 10). Và giấy cố đất ngày 29/01/2019, ông T1 và bà B tiếp tục thỏa thuận thêm thời hạn cố 03 năm, với số vàng cố thêm là 20 chỉ vàng 24K. Tại biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị lập ngày 31/12/2024 xác định ông Nguyễn Văn T đang sử dụng phần đất thửa số 325, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp 20, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng của ông Nguyễn Văn T1. Qua đối chiếu tài liệu chứng cứ, Hội đồng xét xử xác định giữa ông T, bà M1 với ông T1, bà B có xác lập giao dịch cầm cố đối với phần đất có diện tích 5.684,5m^2, loại đất lúa, thuộc thửa đất số 325, tờ bản đồ 04, tọa lạc tại ấp B, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng là sự thật. Theo Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 quy định quyền của người sử dụng đất được "Chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất" chứ không được quyền cầm cố quyền sử dụng đất. Ngoài ra, theo Điều 4 của Luật Đất đai năm 2013 thì Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý, Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất, cho nên việc cố đất giữa ông T và bà M1 với ông T1 và bà B mặc dù có lập thành văn bản và thể hiện ý chí tự nguyện giữa các bên nhưng không đúng với quy định pháp luật về giao dịch cầm cố tài sản. Vì vậy, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất trên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, ông T và bà M1 yêu cầu tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất tại "Giấy cố đất" ngày 02/4/2013 (03/4/2013) và ngày 29/01/2019 vô hiệu là có cơ sở chấp nhận.

[3] Về yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Căn cứ vào Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015, buộc các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Đối với phần đất cầm cố diện tích 5.684,5m^2, loại đất trồng lúa, thuộc thửa đất số 325, tờ bản đồ 04, tọa lạc tại ấp B, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng hiện tại ông T và bà M1 đang quản lý sử dụng nên phải có trách nhiệm giao trả đất cho ông T1 và bà B theo quy định pháp luật. Về khoản giá trị cố đất theo các "Giấy cố đất" thể hiện các bị đơn đã cố đất cho nguyên đơn với tổng giá trị là 55 chỉ vàng 24k và khi cố đất mặc dù chỉ có ông T1 ký tên vào giấy cố đất nhưng bà B biết và đồng ý nên căn cứ vào Điều 27 và Điều 37 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014 cần buộc ông T1 và bà B có trách nhiệm liên đới giao trả cho ông T và bà M1 tổng số 55 chỉ vàng 24k có giá trị tại thời điểm xét xử tương đương số tiền là 590.700.000 đồng (10.740.000 đồng x 55).

[4] Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng đang thụ lý thi hành án và hoãn việc cưỡng chế kê biên tài sản đối với phần đất cầm cố có diện tích 5.684,5m^2, loại đất trồng lúa, thuộc thửa đất số 325, tờ bản đồ 04, tọa lạc tại ấp B, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp

cho ông T1 và bà B, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án không có yêu cầu Tòa án giải quyết gì trong cùng vụ án nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, xét thấy: Yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn được chấp nhận nên căn cứ vào khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự các bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Do ông T và bà M1 đã nộp tạm ứng toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 750.000 đồng (bảy trăm năm mươi nghìn đồng) nên bị đơn ông T1 và bà B phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho T và bà M1 số tiền này.

[6] Về án phí sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 và khoản 3 Điều 27 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, các bị đơn ông T1 và bà B phải chịu án phí không có giá ngạch đối với việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu là 300.000 đồng và án phí có giá ngạch là 27.628.000 đồng đối với số tiền 590.700.000 đồng phải thực hiện nghĩa vụ trả cho các nguyên đơn, tổng số tiền án phí sơ thẩm các bị đơn ông T1 và bà B phải nộp là 27.928.000 đồng (hai mươi bảy triệu, chín trăm hai mươi tám nghìn đồng).

[7] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạnh Trị phát biểu quan điểm giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với tuyên bố hợp đồng cầm cố tài sản vô hiệu và xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

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 92, Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ Luật Tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 27, Điều 37 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 27 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị M (Võ Ngọc M1).

- Tuyên bố giao dịch cầm cố xác lập theo "Giấy cố đất" ngày 02/4/2013 (03/4/2013) và ngày 29/01/2019, giữa ông Nguyễn Văn T, bà Võ Ngọc M1 với ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc B là vô hiệu.

+ Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Võ Thị M (Võ Ngọc M1) có nghĩa vụ giao trả cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc B phần đất cầm cố có diện tích thực đo 5.571,8m^2 (tại sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T lập ngày 07/01/2025), đất LUC, thửa đất số 325, tờ bản đồ 4, tọa lạc ấp B, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 032003, số vào sổ CS04494, do Sở Tài nguyên và Môi trưởng tỉnh S cấp cho ông Nguyễn Văn T1 ngày 20/01/2020.

+ Buộc ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc B có nghĩa vụ liên đới giao trả cho ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị M (Võ Ngọc M1) số tiền 590.700.000 đồng (năm trăm chín mươi triệu, bảy trăm nghìn đồng).

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc B phải chịu là 750.000 đồng, số tiền này được hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị M (Võ Ngọc M1).

3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của cho ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị M (Võ Ngọc M1) cho đến khi thi hành án xong, ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc B còn phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị M (Võ Ngọc M1) số tiền lãi chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền chậm trả và thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị M (Võ Ngọc M1) số tiền tạm ứng án phí đã nộp 9.925.000 đồng (chín triệu, chín trăm hai mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0008028 ngày 21/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng.

- Buộc ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc B phải nộp án phí dân sự sơ tổng số tiền là 27.928.000 đồng (hai mươi bảy triệu, chín trăm hai mươi tám nghìn đồng).

5. Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với các bị đơn ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng có quyền kháng cáo bản án trong thời 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

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, có 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 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 Sóc Trăng;
- VKSND huyện Thạnh Trị;
- CCTHADS huyện Thạnh Trị;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Thanh Mai