

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHÚ TÂN
TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 82/2025/DS-ST
Ngày 15-4-2025
V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố
QSD đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ TÂN, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Văn Thị Vẹn.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Minh Trọn

Bà Đoàn Thị Sim

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Bảo Trân là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Kil - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú Tân xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 661/2024/TLST-DS, ngày 12 tháng 12 năm 2024, về việc tranh chấp hợp đồng cầm cố Quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 89/2025/QĐXXST-DS, ngày 17 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Lương Văn L, sinh năm 1968 (có mặt)

2. Bà Phan Thị Th, sinh năm 1973

Người đại diện hợp pháp của ông Lương Văn L: Bà Phan Thị Th, sinh năm 1973 (có mặt).

Là người đại diện theo ủy quyền theo hợp đồng ủy quyền ngày 15/01/2025

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Chí T, sinh năm 1977 (vắng mặt)

2. Bà Phạm Th D, sinh năm 1985 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã P, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 12 tháng 12 năm 2024 cùng các văn bản khác kèm theo và tại phiên tòa, bà Phan Thị Th trình bày:

Ngày 26/11/2019 âm lịch bà và chồng là ông Lương Văn L có nhận cầm cố phần đất diện tích 23.000 m² tại Ấp L, xã P, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau của vợ chồng bà Phạm Th D và ông Nguyễn Chí T, thời hạn cố đất là 03 năm với giá 200.000.000 đồng. Vợ chồng ông T không giao đất cho ông bà mà cho ông T và bà D thuê lại 01 năm là 25.000.000 đồng, có lập giấy cố đất ngày 26/11/2019 âm lịch, có vợ chồng bà và ông T, bà D ký tên, không lập hợp đồng thuê đất mà nội dung thuê đất đã thể hiện trong giấy cố đất. Hết thời gian cố đất, ông T và bà D không chuộc lại đất, không trả tiền cố đất năm 2024 là 25.000.000 đồng. Nay vợ chồng bà yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố Quyền sử dụng đất ngày 26 tháng 11 năm 2019 âm lịch giữa vợ chồng bà và ông T, bà D, yêu cầu ông T, bà D trả cho vợ chồng bà 200.000.000 đồng tiền cố đất. Vợ chồng bà rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông T và bà D trả 25.000.000 đồng tiền thuê đất.

Ông Lương Văn L thống nhất ý kiến trình bày của bà Phan Thị Th, không trình bày bổ sung.

Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 02/4/2025, bà Phạm Th D trình bày: Bà và chồng là ông Nguyễn Chí T có cố phần đất của vợ chồng bà diện tích 23.000 m² cho ông Lương Văn L và bà Phan Thị Th với số tiền 200.000.000 đồng, thời hạn cố đất là 03 năm kể từ ngày 26/11/2019 âm lịch. Bà và ông T không giao phần đất cho bà Th và ông L canh tác mà thuê lại phần đất 01 năm với giá là 25.000.000 đồng. Bà và ông T có ký vào giấy cố đất ngày 26/11/2019 âm lịch, có ông Nguyễn Văn Định và ông Nguyễn Văn Dũng phó trưởng Ấp L, xã P chứng kiến. Đã qua vợ chồng bà đã trả đủ tiền thuê đất đến năm 2023, năm 2024 vợ chồng bà chưa trả tiền thuê đất cho bà Th và ông L. Nay bà Th và ông L khởi kiện, bà đồng ý hủy giao dịch hợp đồng cầm cố Quyền sử dụng đất giữa bà, ông Nguyễn Chí T và bà Phan Thị Th, ông Lương Văn L theo giấy cố đất ngày 26/11/2019 âm lịch. Bà và ông T đồng ý trả cho bà Th và ông L 200.000.000 đồng tiền cố đất.

Đối với tiền thuê đất bà và ông T đã trả đủ đến hết năm 2023. Tiền thuê đất năm 2024, tính từ ngày 26/11/2024 bà chưa trả tiền cho bà Th và ông L là 25.000.000 đồng. Do hoàn cảnh kinh tế khó khăn, nên bà xin bà Th, ông L không tính tiền thuê đất cho bà.

Ông Nguyễn Chí T đã được triệu tập họp lệ tham gia tố tụng nhiều lần nhưng đều vắng mặt, không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau:

Về tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký tòa án, Hội đồng xét xử, chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự được thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung, căn cứ các Điều 122, 123, 131, 407 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326 về án phí, lệ phí. Đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn; tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Chí T, bà Phạm Th D và ông Lương Văn L, bà Phan Thị Th là vô hiệu; buộc ông T, bà D trả cho ông L, bà Th tiền cổ đất là 200.000.000 đồng.

Đình chỉ đối với yêu cầu tiền thuê quyền sử dụng đất là 25.000.000 đồng.

Buộc ông T, bà D chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Lương Văn L và bà Phan Thị Th khởi kiện ông Nguyễn Chí T và bà Phạm Th D yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố Quyền sử dụng đất nên đây là quan hệ tranh chấp “hợp đồng cầm cố Quyền sử dụng đất” là tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Bị đơn ông T và bà D cư trú tại huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau 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 sự vắng mặt của đương sự: Ông Nguyễn Chí T và bà Phạm Th D đã được triệu tập họp lệ lần thứ hai tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do, do đó Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự là đúng theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét về nội dung tranh chấp: Ông Lương Văn L và bà Phan Thị Th khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà và ông Nguyễn Chí T, bà Phạm Th D lập ngày 26/11/2019 âm lịch. Xét thấy, tại thời điểm cổ đất những người tham gia giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; hợp đồng được xác lập trên cơ sở tự nguyện giữa các bên và có xác nhận của ông Nguyễn Văn Định và ông Nguyễn Văn Dũng phó trưởng Ấp L, xã P chứng kiến. Tuy nhiên, theo Luật đất đai năm 2013 không có quy định người sử dụng đất được quyền cầm cố quyền sử dụng đất nên giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông L, bà Th với ông T, bà D là không đúng quy định pháp luật. Căn cứ Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 6, khoản 4 Điều 12, Điều 166, Điều 167 của Luật đất đai năm 2013, Hội đồng xét xử tuyên bố giao dịch hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập ngày 26/11/2019 âm lịch giữa ông L, bà Th và ông T, bà D là vô hiệu.

[3.1] Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự, giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ khi xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, trao trả những gì đã nhận. Đối với giao dịch của các đương sự chỉ phát sinh quyền và nghĩa vụ với nhau đối với số tiền 200.000.000 đồng mà ông L, bà Th đã giao cho ông T, bà D, ngoài ra các bên không có phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với việc giao nhận đất nên không đặt ra xem xét. Do đó, yêu cầu của ông L, bà Th về việc buộc ông T, bà D cùng có trách nhiệm trả lại số tiền có đất đã nhận 200.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[3.2] Ông L, bà Th khởi kiện yêu cầu ông T, bà D trả 25.000.000 đồng tiền thuê đất, tại phiên tòa nguyên đơn rút lại yêu cầu trên, do đó Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết và đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện trên theo quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông L và bà Th không phải chịu án phí và được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp, ông T và bà D phải chịu án phí theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

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 217, Điều 218 và Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Áp dụng các điều 117, 122, 123, 131 của Bộ luật dân sự.

Áp dụng các Điều 6, khoản 4 Điều 12, Điều 166, Điều 167 của Luật đất đai năm 2013.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lương Văn L, bà Phan Thị Th. Tuyên bố giao dịch hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Lương Văn L, bà Phan Thị Th và ông Nguyễn Chí T, bà Phạm Th D theo giấy có đất lập ngày 26/11/2019 âm lịch là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Chí T và bà Phạm Th D có nghĩa vụ trả cho ông Lương Văn L, bà Phan Thị Th số tiền có đất là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, 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 được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lương Văn L, bà Phan Thị Th về việc yêu cầu ông Nguyễn Chí T và bà Phạm Th D trả 25.000.000 đồng tiền thuê đất.

3. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, ông Nguyễn Chí T và bà Phạm Th D phải chịu 10.000.000 (mười triệu) đồng. ông Lương Văn L, bà Phan Thị Th đã nộp tiền tạm ứng án phí là 5.925.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003654 ngày 12/12/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau nay được hoàn lại toàn bộ.

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 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.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Phú Tân;
- CCTHADS huyện Phú Tân;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Văn Thị Vẹn