

Bản án số: 117/2025/DS-ST

Ngày 15 - 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 ĐÀM DƠI, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Biện Thị Nhung

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Kim Kết

Ông Hồ Thanh Phong

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Kim Thia là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đam Dơi, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đam Dơi, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Ngô Trà My – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đam Dơi, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 921/2024/TLST- DS ngày 31 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 137/2025/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thanh T, sinh năm 1972; địa chỉ cư trú: Ấp Tân T, xã Nguyễn H, huyện Đam Dơi, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Võ Văn D, sinh năm 1964 (có mặt)

2. Bà Lê Thị Ngọc H, sinh năm 1964

Địa chỉ cư trú: Ấp Hải A, xã Nguyễn H, huyện Đam Dơi, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của bà H là anh Võ Văn T, sinh năm 1992; địa chỉ cư trú: Ấp Hải A, xã Nguyễn H, huyện Đam Dơi, tỉnh Cà Mau (Là người đại diện theo uỷ quyền theo văn bản uỷ quyền ngày 09/5/2025 – có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Nguyễn Văn S, sinh năm 1972; địa chỉ cư trú: Ấp Tân T, xã Nguyễn H, huyện Đam Dơi, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn chị Nguyễn Thanh T trình bày: Vợ chồng ông Võ Văn D và bà Lê Thị Ngọc H có cầm cố đất nhiều lần cho anh Nguyễn Văn S và chị Nguyễn Thanh T, phần đất có diện tích 30.000m² do ông D đứng tên quyền sử dụng tại ấp Hải A, xã Nguyễn H, huyện Đam Dơi. Năm 2021 ông D, bà H làm hợp đồng cầm cố đất cho anh S và chị T số tiền là 1.424.600.000 đồng, thời hạn cố 1 năm và

giao giấy chứng nhận quyền sử dụng bản chính cho anh S giữ. Sau khi cố đất ông D và bà H thuê lại số tiền tính lãi 9.000.000 đồng/100.000.000 đồng/năm. Khi hết hạn vào năm 2022 ông D, bà H còn nợ lại 8 tháng tiền thuê đất. Năm 2023 ông D và bà H tiếp tục cố cho anh S và chị T số tiền 1.723.766.000 đồng. Năm 2024 ông D, bà H giao đất cho anh S quản lý sử dụng, anh S cho con thuê lại thì ông D, bà H ngăn cản. Nay chị T yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng cầm cố đất ngày 01/5/2023 giữa chị T, anh S với ông D, bà H là vô hiệu. Buộc ông D và bà H phải trả cho chị T và anh S số tiền 1.723.766.000 đồng và 6 tháng tiền thuê đất là 85.000.000 đồng.

** Bị đơn:*

- Ông Võ Văn D trình bày: Trước đây ông D có hỏi vay tiền của vợ chồng chị T nhiều lần, lãi suất vay đã đóng đủ từ năm 2021 trở về trước. Năm 2021 nợ vốn là 1.100.000.000 đồng, nợ lãi từ năm 2021 đến năm 2023 là 623.760.000 đồng, không có khả năng đóng lãi nên ông và bà H cố phần đất của ông và bà H do ông đứng tên diện tích 30.000m² cho vợ chồng chị T, anh S và giao quyền sử dụng đất bản chính cho anh S giữ. Số tiền vay vốn và đóng lãi không có làm biên nhận chỉ làm hợp đồng cố đất vì anh S yêu cầu làm hợp đồng cố đất. Lần cố đất cuối cùng là năm 2023 tổng nợ vay vốn và lãi làm hợp đồng cố đất là 1.723.760.000 đồng. Ông D và bà H thuê lại từ năm 2016 số tiền là 40.000.000 đồng, năm 2018 giá thuê 60.000.000 đồng, năm 2019 giá thuê là 90.000.000 đồng, năm 2020 giá thuê là 10.700.000 đồng, năm 2021 giá thuê 117.600.000 đồng, năm 2022 giá thuê 156.706.000 đồng, năm 2023 giá thuê 172.376.000 đồng. Mỗi lần thuê giá khác nhau là do phía anh S, chị T tính giá như vậy ông cũng đồng ý. Do ông không có tiền mặt trả lãi nên các lần cố đất anh S đều tính và nhập vào vốn cố đất nhưng thực chất là tiền vay. Nay ông D xác định còn nợ anh S, chị T số tiền 1.723.766.000 đồng nhưng không có khả năng trả nợ, khi nào chuyển nhượng đất được thì sẽ trả nợ cho chị T và anh S.

- Người đại diện của bà Lê Thị Ngọc H trình bày: Bà H thống nhất theo lời trình bày của ông D, nay không có khả năng trả nợ nên không đồng ý theo yêu cầu của chị T, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn S trình bày: Thời điểm trước đây anh S có cố đất của ông D, bà H bắt đầu cố vào năm 2016 đến năm 2023. Các lần cố đất đều có làm hợp đồng. Hai bên thoả thuận tiền cố là 100.000.000 đồng, cho thuê mỗi năm 9.000.000 đồng, năm 2022, 2023 cho thuê là 10.000.000 đồng. Anh S xác định không cho ông D, bà H vay tiền. Theo ông D khai mỗi lần cho thuê khác nhau có phần đúng, có phần sai vì có khi vay tiền nhiều hay ít vì hai bên thoả thuận cứ 100.000.000 đồng cho thuê mỗi năm 9.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng thì có khi ông D, bà H cố nhiều tiền thì tiền thuê tăng lên. Từ khi cố đất đến nay anh S không sử dụng đất mà phía ông D, bà H sử dụng đất. Nay ông D, bà H không có khả năng trả nợ anh S cũng đồng ý nhận đất khi nào ông D, bà H bán đất được thì trả tiền cho anh. Anh không đòi lại khoản nợ này vì hoàn cảnh của ông D, bà H nay cũng khó khăn. Tiền cố đất là tài chung của vợ chồng anh, chưa phân chia, nay đã ly hôn. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D bản chính khi cố đất có giao cho anh giữ, nay anh không có thể chấp cho ai để vay tiền, khi nào ông D, bà H trả tiền cho anh thì anh trả lại quyền sử dụng này cho ông D, bà H.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự nên không có kiến nghị gì và đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ Điều 224 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự; khoản 1 Điều 124, khoản 2 Điều 131, các điều 288, 463 của Bộ luật Dân sự, các điều 166, 167 Luật Đất đai; Điều 33 của Luật Hôn nhân và Gia đình; Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 quy định về án phí lệ phí Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thanh T vô hiệu hợp đồng cổ đất lập ngày 01/5/2023 giữa ông D với anh S, chị T buộc ông D, bà H trả lại cho chị T 861.883.000 đồng, buộc anh S phải trả lại cho ông D, bà H phần đất cổ theo đo đạc thực tế là 29.973,1m² và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Võ Văn D đứng tên. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của chị T về việc yêu cầu ông D, bà H trả 85.000.000 đồng tiền thuê đất. Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng đương sự phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về tố tụng*: Anh Nguyễn Văn S có yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với đương sự.

[2] *Về phạm vi khởi kiện*: Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án chị T có yêu cầu ông D, bà H trả lại cho chị số tiền thuê đất là 85.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa chị T rút lại yêu cầu này. Xét thấy đây là sự tự nguyện của chị T nên căn cứ vào khoản 2 Điều 244 Hội đồng xét xử đình chỉ phần yêu cầu này của chị T.

[3] *Về nội dung tranh chấp*: Hội đồng xét xử xét thấy, bị đơn ông D và bà H cho rằng ông bà có vay tiền của anh S, chị T nhưng ông bà không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào thể hiện việc vay tiền này mà chỉ cung cấp được hợp đồng cổ đất giữa ông D bà H với anh S, chị T vào các ngày 25/4/2016, ngày 05/01/2018, ngày 18/7/2018, ngày 25/4/2019, ngày 15/8/2019, ngày 25/4/2020, ngày 01/5/2021, ngày 01/5/2022 và ngày 01/5/2023. Do đó, không có căn cứ để Hội đồng xét xử xem xét tiền vay trong vụ án này.

Xét thấy, giao dịch cầm cố đất giữa các bên đương sự là thực tế có xảy ra, được các bên đương sự thừa nhận thể hiện tại các hợp các hợp đồng cổ đất đã nêu trên, hợp đồng cổ đất lần cuối cùng vào ngày 01/5/2023 giữa ông D, bà H với anh S, chị T có sự chứng kiến của trưởng ấp Nguyễn Văn Hùng. Theo đó ông D, bà H có cầm cố cho anh S, chị T diện tích đất 30.000m² (theo thẩm định thực tế là 29.973,1m²) tại thửa đất số 135, tờ bản đồ số 7 tọa lạc ấp Hải An, xã Nguyễn Huân, huyện Đầm Dơi giá 1.723.766.000 đồng, thời hạn cầm cố một năm đến ngày 01/5/2024. Căn cứ vào quy định tại Điều 179 Luật Đất đai quy định về quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có các quyền như: Chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, tặng cho, thế chấp, góp vốn... không quy định cá nhân được cầm cố quyền sử dụng đất. Do đó, giao dịch cầm cố đất giữa ông D, bà H với anh S, chị T không đủ điều kiện theo quy định tại Điều 117, 122 Bộ luật Dân sự dẫn đến bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự và hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu được giải quyết theo Điều

131 của Bộ luật Dân sự là không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt, quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Mặc dù trong vụ án này anh S không kiện ông D, bà H để đòi lại tiền cổ đất. Tuy nhiên, xét thấy như nhận định ở phần trên, hợp đồng cầm cố vô hiệu thì phải xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên cần buộc ông D, bà H phải trả lại cho chị T và anh S số tiền nhận cầm cố thì mới giải quyết toàn diện vụ án. Do đó, buộc ông D, bà H phải trả cho chị T và anh S số tiền đã nhận cầm cố là 1.723.766.000 đồng là phù hợp. Anh S đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D nên buộc anh S phải trả lại cho ông D, bà H là phù hợp.

Về hiện trạng diện tích đất nhận cầm cố: Anh S và chị T xác định sau khi có đất anh chị không sử dụng đất mà cho ông D, bà H thuê cho đến nay. Tại phiên Toà ông D cũng xác định gia đình ông đang trực tiếp quản lý đất nên tiếp tục giao phần đất này cho ông D, bà H quản lý sử dụng là phù hợp.

[4] *Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng*: Ông D và bà H là người cao tuổi nên được xét miễn án phí theo quy định. Ông D và bà H phải chịu chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật. Chị T không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 244, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 117, 122, 123 và 131 của Bộ luật Dân sự; các điều 167, 179 của Luật Đất đai; 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;

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thanh T về việc yêu cầu ông Võ Văn D, bà Lê Thị Ngọc H phải trả cho chị T và anh S 6 tháng tiền thuê đất tương ứng số tiền 85.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thanh T. Tuyên bố: Hợp đồng cầm cố đất giữa ông Võ Văn D, bà Lê Thị Ngọc H với anh Nguyễn Văn S, chị Nguyễn Thanh T lập ngày 01/5/2023 âm lịch là vô hiệu.

Buộc ông Võ Văn D, bà Lê Thị Ngọc H phải hoàn trả cho anh Nguyễn Văn S, chị Nguyễn Thanh T tổng số tiền nhận cầm cố là 1.723.766.000 đồng (một tỷ bảy trăm hai mươi ba triệu bảy trăm sáu mươi sáu nghìn đồng).

Buộc anh Nguyễn Văn S phải trả lại cho ông Võ Văn D, bà Lê Thị Ngọc H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ293045 tên người sử dụng đất Võ Văn D, diện tích đất 30.000m² (theo thẩm định thực tế là 29.973,1m²) tại thửa đất số 135, tờ bản đồ số 7, toạ lạc ấp Hải An, xã Nguyễn Huân, huyện Đàm Dơi, tỉnh Cà Mau. Đất có các phía tiếp giáp: Phía Đông giáp đất ông Đoàn Ngọc Hiếu; phía Tây giáp đất ông Nguyễn Văn Lực; phía Nam giáp đất ông Võ Văn Đồng; phía Bắc giáp phần đất còn lại của ông Võ Văn D. Giao phần đất này cho ông Võ Văn D và bà Lê Thị Ngọc H tiếp tục quản lý, sử dụng.

(Kèm theo là mảnh đo đạc chính lý thửa đất ngày 18/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đàm Dơi).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ Văn D, bà Lê Thị Ngọc H là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định.

Chị Nguyễn Thanh T không phải chịu; hoàn trả lại cho chị T 16.566.000 đồng (mười sáu triệu năm trăm sáu mươi sáu nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0002441 ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi.

3. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Võ Văn D, bà Lê Thị Ngọc H phải chịu 2.766.000 đồng, ông D và bà H có trách nhiệm nộp số tiền này tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi để hoàn trả lại cho chị Nguyễn Thanh T.

Kể từ ngày chị Nguyễn Thanh T, anh Nguyễn Văn S có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong số tiền phải trả thì hàng tháng ông Võ Văn D, bà Lê Thị Ngọc H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

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.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Đầm Dơi;
- Chi cục THADS huyện Đầm Dơi;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Biện Thị Nhung

TÒA
THÀNH VIÊN
HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN

Nguyễn Kim Kết

Hồ Thanh Phong

Biện Thị Nhung