

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 8 - CÀ MAU**

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

Bản án số: 72/2026/DS-ST
Ngày 24 - 03 - 2026
V/v Tranh chấp hợp đồng cầm cố
quyền sử dụng đất và trả tiền thuê đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 8 - CÀ MAU**

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị An

Các hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Minh Hoàng và ông Nguyễn Xuân Hùng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Hoàng Kha - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 8, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Dừa, Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 03 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 8 - Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 441/2025/TLST - DS ngày 20 tháng 10 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và trả tiền thuê đất”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 16/2026/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 02 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 17/2026/QĐST- DS ngày 26 tháng 02 năm 2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Dương Đồng T, sinh năm: 1988. Địa chỉ: Ấp Vĩnh L, xã Vĩnh H, tỉnh Cà Mau.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm: 1972. Địa chỉ: Ấp 2, xã Đông H, tỉnh Cà Mau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Kiều O, sinh năm 1977. Địa chỉ: Ấp 2, xã Đông H, tỉnh Cà Mau.

(anh T có mặt, ông N, bà O vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Nguyên đơn anh Dương Đồng T trình bày:

Ngày 28/12/2018 âm lịch anh có nhận cổ phần đất nuôi trồng thủy sản tọa lạc tại Ấp 2, xã Đông H, tỉnh Cà Mau của ông Nguyễn Văn N với số tiền là 350.000.000 đồng. Khi có có viết tay “Giấy cầm cố đất thủy sản”. Sau khi giao tiền cho ông N do không có người canh tác nên anh và ông N thỏa thuận cho ông N thuê lại toàn bộ

phần đất với giá 50.000.000 đồng/năm. Thời gian trả tiền thuê là đầu mỗi năm thuê. Năm 2019 và 2020 ông N đã trả đủ tiền thuê đất (tiền thuê trả vào tháng 12 của năm 2018 và 2019). Đến cuối năm 2020 ông N phải trả tiền thuê của năm 2021 nhưng ông không thực hiện nên ngày 28/4/2021 âm lịch anh và ông N thỏa thuận nhập tiền thuê đất của năm 2021 (50.000.000 đồng) vào tiền cổ đất. Như vậy tiền cổ đất lúc này là 400.000.000 đồng. Đồng thời thống nhất nâng giá đất thuê lên 60.000.000 đồng/năm. Thỏa thuận được viết tay “Giấy cổ đất thủy sản”, có giá trị thay thế cho “Giấy cầm cổ đất thủy sản” lập năm 2018.

Qua các năm 2022, 2023 và 2024, ông N đã trả tiền thuê đất đầy đủ (mỗi năm 60.000.000 đồng, năm 2022, 2023 tự nguyện trả nhưng năm 2024 anh phải yêu cầu hòa giải địa phương thì ông N mới trả). Cuối năm 2024 ông N tiếp tục không trả tiền thuê đất của năm 2025 nên anh có gia hạn cho ông N trả làm 02 lần, lần đầu là cuối tháng 05 đầu tháng 06 năm 2025 âm lịch; lần 2 cuối tháng 09 đầu tháng 10 năm 2025 âm lịch. Tuy nhiên từ đó đến nay ông N vẫn không thực hiện đúng lời hứa trả tiền cho anh nên anh yêu cầu ông N trả cho anh số tiền cổ đất 400.000.000 đồng và tiền thuê đất của 06 tháng đầu năm 2025 là 30.000.000 đồng. Tổng cộng là 430.000 đồng.

Tại phiên tòa anh T thừa nhận khi ông N không có tiền trả tiền thuê lại quyền sử dụng đất, ông N đã đưa cho anh giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Văn Th và bà Nguyễn Thị H. Anh không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả nếu tuyên giao dịch cổ đất của anh và ông N vô hiệu. Khi giao tiền cho ông N có vợ ông N là bà Nguyễn Kiều O cùng có mặt để nhận tiền. Nay yêu cầu ông N và bà cùng trả lại số tiền trên cho anh. Ngoài ra không còn yêu cầu gì khác.

Ông Nguyễn Văn N vắng mặt tại phiên tòa nhưng có lời trình bày tại Tòa án như sau:

Khoảng tháng 12 năm 2018 âm lịch giữa ông và anh T có giao dịch cổ phần đất nuôi trồng thủy sản tọa lạc tại Ấp 2, xã Đông H, tỉnh Cà Mau với giá 300.000.000 đồng. Thời gian cổ không có thời hạn. Sau khi cổ đất thì ông thuê lại để canh tác với giá 50.000.000 đồng mỗi năm, trả vào đầu mỗi năm. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên cha mẹ ông là ông Nguyễn Văn Th (đã chết) và bà Nguyễn Thị H (đã chết) hiện do anh T đang giữ.

Ông thừa nhận “Giấy cổ đất thủy sản” và “Giấy cầm cổ đất thủy sản” là hai văn bản thỏa thuận việc cổ đất giữa ông và anh T và chữ ký trong hai văn bản này là của ông. Riêng giấy “Cầm cổ đất thủy sản” là do ông viết. Lý do có hai văn bản là vì năm 2020 ông không có tiền trả tiền thuê đất của năm 2021 nên tháng 4 năm 2021 hai bên lập thêm “Giấy cổ đất thủy sản” để nhập tiền thuê đất còn thiếu của năm 2021 vào tiền cổ đất và nâng giá thuê đất lên 60.000.000 đồng/năm.

Sau khi giá thuê nâng lên 60.000.000 đồng mỗi năm thì ông trả đủ các năm 2022, 2023, 2024. Đến năm 2025 do ông bị bệnh không có khả năng trả tiền thuê nên hai bên xảy ra tranh chấp. Nay anh T yêu cầu ông trả tiền cổ và tiền thuê là

430.000.000 đồng ông thừa nhận còn nợ anh T số tiền này nhưng hiện nay hoàn cảnh khó khăn nên xin không trả tiền thuê đất 30.000.000 đồng. Đối với tiền cổ đất 400.000.000 đồng ông xin trả làm nhiều lần.

Bà Nguyễn Kiều O không có lời trình bày. Tuy nhiên tại biên bản xác minh của Tòa án xác định được ông N bà O là vợ chồng, việc ông N có đất để giải quyết nợ hụi cho vợ là bà Oanh.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến và đề nghị:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa;

Việc tuân theo pháp luật của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Nguyên đơn chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án, vi phạm quy định tại Điều 70 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đề nghị áp dụng các Điều 26, 35, 39, 92, 147, 227, 228, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 122, 131, 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông N và bà O có trách nhiệm liên đới trả lại số tiền 430.000.000 đồng; Về án phí: Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải chịu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát; Tòa án nhận định:

- Về thủ tục tố tụng:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Anh T có đơn khởi kiện yêu cầu ông N trả tiền cổ đất và thuê lại phần đất đã cõ do đó đây là tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ Luật tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn có địa chỉ cư trú tại Ấp 2, xã Đông H, tỉnh Cà Mau nên thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân khu vực 8 - Cà Mau theo quy định điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Đối với sự vắng mặt của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bị đơn ông Nguyễn Văn N vắng mặt nhưng đã có lời khai tại Tòa án và văn bản trình bày ý kiến. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kiều O vắng

mặt không lý do. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng ông N và bà Oanh.

- Về nội dung vụ án:

[1] Về tính pháp lý của giao dịch: Cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận có thực hiện giao dịch cổ đất thông qua “giấy cầm cổ đất thủy sản” năm 2018 và “giấy cổ đất thủy sản” năm 2021 trong khi Giấy chứng nhận chưa được chuyển tên cho ông N (vẫn đứng tên ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị H). Mà theo Luật đất đai năm 2013 (Điều 167) không cho phép người sử dụng đất được quyền "cầm cố" quyền sử dụng đất, do đó giao dịch cổ đất giữa các bên là vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập theo quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự.

[2] Về yêu cầu hoàn trả tiền cổ đất và tiền thuê đất:

[2.1] Tại văn bản trình bày và biên bản ghi lời khai, ông N thừa nhận còn nợ anh T 400.000.000 đồng tiền cổ đất và 30.000.000 đồng tiền thuê lại đất đã cố trong thời gian 06 tháng đầu năm 2025. Sự thừa nhận của ông N là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2.2] Nguyên đơn cho bị đơn thuê lại quyền sử dụng đất là đối tượng bị cấm trong giao dịch cầm cố theo Luật đất đai nhưng việc thuê lại đất cố không bị vô hiệu cùng giao dịch cầm cố vì tại thời điểm giao dịch (trước thời điểm bị vô hiệu), quyền sử dụng đã giao cho người nhận cố đất là anh T một cách ngay tình nên theo quy định tại khoản 3 Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 anh T có quyền khai thác sử dụng hoa lợi lợi tức trong thời gian giao dịch chưa bị vô hiệu, tuy nhiên trên thực tế ông N là người trực tiếp sử dụng khai thác và thu hoa lợi trên đất thông qua giao dịch thuê lại quyền sử dụng đất cố. Giao dịch này là sự tự nguyện của các bên, không vi phạm điều cấm hay trái đạo đức xã hội. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu trả tiền cổ đất và đòi tiền thuê lại đất cố của anh T.

[2.3] Việc ông N thừa nhận nợ tiền thuê lại đất đã cố và xin không trả do hoàn cảnh khó khăn nhưng không được anh T đồng ý. Hội đồng xét xử xét thấy hoàn cảnh khó khăn không phải là căn cứ pháp lý để được miễn trả nợ do đó không chấp nhận yêu cầu này của ông N.

[3] Về trách nhiệm liên đới của bà Nguyễn Kiều O: Kết quả xác minh cho thấy ông N và bà O là vợ chồng hợp pháp. Việc ông N cố đất để lấy tiền trả nợ hui cho bà O là nhằm giải quyết nghĩa vụ tài chính phát sinh trong thời kỳ hôn nhân. Căn cứ Điều 27, Điều 37 Luật Hôn nhân và Gia đình, bà O phải có trách nhiệm liên đới cùng ông N trả nợ cho anh T.

[4] Đối với hậu quả của giao dịch vô hiệu: Tòa án đã giải thích về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, tuy nhiên các đương sự không ai có yêu cầu anh T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Th bà H. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết trong vụ án này. Trường hợp các đương sự có

tranh chấp về việc hoàn trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật.

[5] Về án phí: Anh Dương Đồng T không phải chịu án phí vì yêu cầu được chấp nhận. Ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Kiều O phải chịu án phí dân sự sơ thẩm

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có cơ sở và phù hợp quy định của pháp luật nên 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 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 122, 131, 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai 2013; các Điều 27, 37 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Dương Đồng T.

Buộc ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Kiều O có trách nhiệm liên đới trả cho anh Dương Đồng T tổng số tiền là 430.000.000 đồng. Trong đó tiền nợ gốc (phát sinh từ giao dịch cổ đất) là 400.000.000 đồng và tiền thuê lại quyền sử dụng đất (06 tháng đầu năm 2025) là 30.000.000 đồng.

2. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án 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 2015.

3. Về hậu quả của giao dịch vô hiệu: Do các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu đối với "Giấy cổ đất thủy sản" và "Giấy cầm cố đất thủy sản", Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết trong vụ án này. Các bên có quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác khi có tranh chấp về việc hoàn trả tài sản và giấy tờ liên quan.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Kiều O phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là: 21.200.000 đồng. Hoàn trả cho anh Dương Đồng T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.750.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0002232 ngày 16 tháng 10 năm 2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau.

5. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng

mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- VKSND khu vực 8 - Cà Mau;
- THADS tỉnh Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu VP; HSVA.

Đỗ Thị An