TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 7-CÀ MAU** **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 39/2026/DS-ST
Ngày: 24/02/2026
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 KHU VỰC 7-CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Dương Hồng Chi

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Huỳnh Tài Em

2. Ông Võ Tấn Phước

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Tào Diệu Như, Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 7-Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7-Cà Mau, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:* Ông Văn Hữu Tuấn, Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 7, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 320/2025/TLST-DS ngày 14 tháng 11 năm 2025 về việc tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2026/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Trương Văn Đ, sinh ngày 01/01/1962. Căn cước công dân số 095022004153, cấp ngày 10/5/2021. Địa chỉ: Ấp T, xã C, tỉnh Cà Mau *(Có mặt)*.

- *Bị đơn:* Ông Phạm Văn Đ1, sinh ngày 01/01/1981. Căn cước công dân số 095081004224, cấp ngày 09/8/2021 *(Có mặt)* và bà Hà Thị T, sinh năm 1982. Căn cước công dân số 095182007301, cấp ngày 02/7/2021 *(Có đơn xin xét xử vắng mặt)*. Cùng địa chỉ: Ấp G, xã C, tỉnh Cà Mau.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Võ Thị T1, sinh năm 1969. Căn cước công dân số 095169004447, cấp ngày 10/5/2021. Địa chỉ: Ấp T, xã C, tỉnh Cà Mau *(Có mặt)*.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 13/10/2025, các lời khai tại Tòa án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trương Văn Đ trình bày: Vào ngày 21/05/2023, ông Trương Văn Đ và bà Võ Thị T1 có nhận cố của vợ chồng ông Phạm Văn Đ1 và bà Hà Thị T, diện tích 02 công tầm cấy, đất trồng lúa, đất tọa lạc ấp C, xã C, tỉnh Cà Mau với giá cầm cố là 60.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận thời hạn cố đất là

03 năm. Khi nhận cố đất thì ông Trương Văn Đ và bà Võ Thị T1 có lập giấy viết tay cầm cố đất nông nghiệp đề ngày 21/5/2023, có chữ ký và chữ viết của ông Phạm Văn Đ1 và bà Hà Thị T, có xác nhận của trưởng ấp C là bà Nguyễn Thanh T2. Đến thời hạn chuộc lại mà ông Phạm Văn Đ1 và bà Hà Thị T không có tiền chuộc lại đất thì ông Trương Văn Đ và bà Võ Thị T1 vẫn canh tác đất.

Tuy nhiên, đến năm 2024, phát hiện ông Phạm Văn Đ1 và bà Hà Thị T lấy lại diện tích đất đã cố cho ông Trương Văn Đ và bà Võ Thị T1 để ông Phạm Văn Đ1 và bà Hà Thị T chuyển nhượng phần đất cố cho người khác. Ông Trương Văn Đ và bà Võ Thị T1 đã đến gặp ông Phạm Văn Đ1 và bà Hà Thị T thì ông Phạm Văn Đ1 và bà Hà Thị T hứa khi bán lúa sẽ trả hết số tiền cầm cố đất cho ông Trương Văn Đ và bà Võ Thị T1 là 60.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông Phạm Văn Đ1 và bà Hà Thị T bán lúa xong vẫn không trả cho ông Trương Văn Đ và bà Võ Thị T1 số tiền cố đất còn nợ là 60.000.000 đồng. Đến năm 2025, ông Trương Văn Đ và bà Võ Thị T1 đã nhiều lần đến nhà ông Phạm Văn Đ1 và bà Hà Thị T để yêu cầu ông Phạm Văn Đ1 và bà Hà Thị T trả số tiền cố đất cho ông Trương Văn Đ và bà Võ Thị T1 nhưng ông Phạm Văn Đ1 và bà Hà Thị T không đồng ý trả tiền và có những lời lẻ xúc phạm vợ ông Trương Văn Đ và bà Võ Thị T1.

Nay ông Trương Văn Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Phạm Văn Đ1 và bà Hà Thị T có nghĩa vụ trả cho ông Trương Văn Đ và bà Võ Thị T1 số tiền cố đất còn nợ là 60.000.000 đồng và không yêu cầu tính lãi.

Tại biên bản lấy lời khai đương sự ngày 20/01/2026, bị đơn ông Phạm Văn Đ1 và bà Hà Thị T, trình bày: Vào ngày 21/05/2023, ông Phạm Văn Đ1 và bà Hà Thị T có cố đất cho vợ chồng ông Trương Văn Đ và bà Võ Thị T1, diện tích 02 công tầm cấy, đất trồng lúa, đất tọa lạc ấp C, xã C, tỉnh Cà Mau với giá cầm cố là 60.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận thời hạn cố đất là 03 năm. Khi cố đất, ông Trương Văn Đ và bà Võ Thị T1 có lập giấy viết tay cầm cố đất nông nghiệp đề ngày 21/5/2023, có chữ ký và chữ viết của là ông Phạm Văn Đ1; còn chữ ký và chữ viết Hà Thị T là do ông Phạm Văn Đ1 ký dùm cho bà Hà Thị T do bà Hà Thị T không có mặt ở nhà, có xác nhận của trưởng ấp C là bà Nguyễn Thanh T2. Đến thời hạn chuộc lại mà ông Phạm Văn Đ1 và bà Hà Thị T không có tiền chuộc lại đất thì ông Trương Văn Đ và bà Võ Thị T1 vẫn canh tác đất.

Tuy nhiên, đến năm 2024, ông Phạm Văn Đ1 và bà Hà Thị T có khoản nợ phải thi hành nên Cơ quan thi hành đã lấy đất của ông Phạm Văn Đ1 và bà Hà Thị T đã cố cho ông Trương Văn Đ và bà Võ Thị T1 để chuyển nhượng có người khác. Tuy nhiên, khi ông Phạm Văn Đ1 và bà Hà Thị T lấy đất thì ông Phạm Văn Đ1 và bà Hà Thị T chưa có trả tiền cố đất cho ông Trương Văn Đ và bà Võ Thị T1. Hiện nay, ông Phạm Văn Đ1 và bà Hà Thị T vẫn còn nợ ông Trương Văn Đ và bà Võ Thị T1 tiền cố đất là 60.000.000 đồng. Khi lấy lại đất, vào năm 2024, ông Phạm Văn Đ1 và bà Hà Thị T với ông Trương Văn Đ và bà Võ Thị T1 có thỏa thuận ông Phạm Văn Đ1 và bà Hà Thị T trả tiền canh tác đất cho ông Trương Văn Đ và bà Võ Thị T1 bằng tiền thuê đất của địa phương 01 công đất với giá 2.500.000 đồng, tổng cộng là 5.000.000 đồng.

Đồng thời, vào năm 2019, ông Trương Văn Đ và bà Võ Thị T1 vẫn còn nợ tiền thuê đất của ông Phạm Văn Đ1 và bà Hà Thị T vào năm 2019, diện tích 10 công tầm cấy với giá 2.500.000 đồng/01 công tầm cấy, tổng cộng số tiền thuê đất còn nợ ông Phạm Văn Đ1 và bà Hà Thị T là 25.000.000 đồng. Ông Phạm Văn Đ1 và bà Hà Thị T sẽ khởi kiện ông Trương Văn Đ và bà Võ Thị T1 trong vụ án khác để đối trừ cấn với nhau.

Nay ông Phạm Văn Đ1 và bà Hà Thị T thừa nhận có nợ tiền cố đất của ông Trương Văn Đ và bà Võ Thị T1 là 60.000.000 đồng nhưng thời hạn cố đất vẫn còn trong hạn, chưa đến hạn chuộc lại đất nên ông Phạm Văn Đ1 và bà Hà Thị T không đồng ý trả tiền cố đất cho ông Trương Văn Đ và bà Võ Thị T1. Đến ngày 25/12/2025 (âm lịch), ông Phạm Văn Đ1 và bà Hà Thị T không trả tiền thuê đất cho ông Trương Văn Đ và bà Võ Thị T1 thì ông Trương Văn Đ và bã Võ Thị T1 có quyền khởi kiện ông Phạm Văn Đ1 và bà Hà Thị T.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị T1 trình bày: Bà Võ Thị T1 thống nhất với lời trình bày của ông Trương Văn Đ về giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Trương Văn Đ với ông Phạm Văn Đ1 và bà Hà Thị T. Nay bà Võ Thị T1 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn Đ đối với ông Phạm Văn Đ1, bà Hà Thị T và yêu cầu ông Phạm Văn Đ1 và bà Hà Thị T có nghĩa vụ thanh toán cho ông Trương Văn Đ và bà Võ Thị T1 số tiền cố đất còn nợ là 60.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7-Cà Mau phát biểu quan điểm:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Thư ký phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng được quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, khoản 1 Điều 147, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 122, 131 Bộ luật Dân sự; Điều 37 Luật Đất đai năm 2024; Điều 12, Điều 14, điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn Đ đối với ông Phạm Văn Đ1 và bà Hà Thị T về việc yêu cầu ông Phạm Văn Đ1 và bà Hà Thị T có nghĩa vụ trả cho ông Trương Văn Đ và bà Võ Thị T1 số tiền cố quyền sử dụng đất còn nợ là 60.000.000 đồng. Buộc ông Phạm Văn Đ1 và bà Hà Thị T có nghĩa vụ trả cho ông Trương Văn Đ và bà Võ Thị T1 số tiền cố quyền sử dụng đất còn nợ là 60.000.000 đồng. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền: Ông Trương Văn Đ khởi kiện ông Phạm Văn Đ1 và bà Hà Thị T yêu cầu trả số tiền cố quyền sử dụng đất còn nợ là 60.000.000 đồng. Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông Phạm Văn Đ1 và bà Hà Thị T có địa chỉ cư trú tại ấp G, xã C, tỉnh Cà Mau nên Tòa án nhân dân khu vực 7-Cà Mau, tỉnh Cà Mau thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Bị đơn bà Hà Thị T có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà Hà Thị T theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn Đ đối với ông Phạm Văn Đ1 và bà Hà Thị T về việc yêu cầu buộc ông Phạm Văn Đ1 và bà Hà Thị T có nghĩa vụ trả cho ông Trương Văn Đ và bà Võ Thị T1 số tiền cố quyền sử dụng đất còn nợ là 60.000.000 đồng.

[3.1] Ông Trương Văn Đ và bà Võ Thị T1 với ông Phạm Văn Đ1 và bà Hà Thị T đều thống nhất vào ngày 21/5/2023, ông Phạm Văn Đ1 và bà Hà Thị T có cố đất cho ông Trương Văn Đ và bà Võ Thị T1 diện tích 02 công tầm cấy, đất trồng lúa với giá 60.000.000 đồng, thời hạn cố đất là 03 năm. Khi cầm cố đất, ông Trương Văn Đ, bà Võ Thị T1 với ông Phạm Văn Đ1 và bà Hà Thị T có lập giấy cố đất có chữ ký của ông Phạm Văn Đ1 và bà Hà Thị T. Xét thấy sự thừa nhận của ông Phạm Văn Đ1 và bà Hà Thị T phù hợp với giấy cam kết lập ngày 21/5/2023 và ông Phạm Văn Đ1 cũng thừa chữ ký và chữ viết tại giấy cam kết lập ngày 21/5/2023 là của ông Phạm Văn Đ1 nên Hội đồng xét xử có cơ sở xác định ông Phạm Văn Đ1 và bà Hà Thị T có cố đất cho ông Trương Văn Đ và bà Võ Thị T1 diện tích 02 công tầm cấy, đất trồng lúa với giá cố đất là 60.000.000 đồng.

[3.2] Xét hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất có diện tích 02 công tầm cấy, đất trồng lúa giữa ông Trương Văn Đ, bà Võ Thị T1 với ông Phạm Văn Đ1 và bà Hà Thị T vào ngày 21/5/2023 đã vi phạm về hình thức. Tại thời điểm giao kết hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Trương Văn Đ, bà Võ Thị T1 với ông Phạm Văn Đ1 và bà Hà Thị T có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, đã tự nguyện giao kết hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất với nhau. Tuy nhiên, pháp luật về đất đai không có quy định người sử dụng đất được quyền cầm cố quyền sử dụng đất nên hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất đối với diện tích 02 công tầm cấy, đất trồng lúa giữa ông Trương Văn Đ, bà Võ Thị T1 với ông Phạm Văn Đ1 và bà Hà Thị T không phù hợp với quy định pháp luật, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Do vậy, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất đối với diện tích 02 công tầm cấy, đất trồng lúa giữa ông Trương Văn Đ, bà Võ Thị T1 với ông Phạm Văn Đ1 và bà Hà Thị T đã bị vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu. Về nguyên tắc, khi giao dịch vô hiệu thì các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tuy nhiên, sau khi nhận đất năm 2024, ông Phạm Văn Đ1 và bà Hà Thị T đã lấy lại diện tích 02 công tầm cấy, đất trồng lúa để chuyển nhượng cho người khác. Đồng thời, ông

Phạm Văn Đ1 và bà Hà Thị T thừa nhận ông Trương Văn Đ và bã Võ Thị T1 đã trả đất cho ông Phạm Văn Đ1 và bà Hà Thị T vào năm 2024 nên Hội đồng xét xử không đặt ra giải quyết nghĩa vụ hoàn trả diện tích 02 công tầm cấy, đất trồng lúa của ông Trương Văn Đ, bà Võ Thị T1 đối với ông Phạm Văn Đ1 và bà Hà Thị T. Ông Phạm Văn Đ1 và bà Hà Thị T đã nhận của ông Trương Văn Đ và bà Võ Thị T1 số tiền cố quyền sử dụng đất là 60.000.000 đồng nên ông Phạm Văn Đ1 và bà Hà Thị T phải có nghĩa vụ trả cho ông Trương Văn Đ và bà Võ Thị T1 số tiền cố quyền sử dụng đất là 60.000.000 đồng khi giao dịch vô hiệu. Do vậy, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn Đ đối với ông Phạm Văn Đ1 và bà Hà Thị T; buộc ông Phạm Văn Đ1 và bà Hà Thị T có nghĩa vụ trả cho ông Trương Văn Đ và bà Võ Thị T1 số tiền cố quyền sử dụng đất còn nợ là 60.000.000 đồng.

[4] Về án phí: Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Do yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn Đ đối với ông Phạm Văn Đ1 và bà Hà Thị T được Toà án chấp nhận nên ông Phạm Văn Đ1 và bà Hà Thị T phải chịu án phí dân sự có giá ngạch đối với số tiền phải thanh toán cho ông Trương Văn Đ và bà Võ Thị T1 bằng 60.000.000 đồng x 5% = 3.000.000 đồng.

Ông Trương Văn Đ không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Ông Trương Văn Đ đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 1.500.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004592 ngày 14 tháng 11 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau nên được hoàn lại.

[5] Như đã phân tích trên, các quan điểm đề xuất của Kiểm sát viên tại phiên tòa được cấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, khoản 1 Điều 147, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 122, 131 Bộ luật Dân sự; Điều 37 Luật Đất đai năm 2024; Điều 12, Điều 14, điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn Đ đối với ông Phạm Văn Đ1 và bà Hà Thị T về việc yêu cầu ông Phạm Văn Đ1 và bà Hà Thị T có nghĩa vụ trả cho ông Trương Văn Đ và bà Võ Thị T1 số tiền cố quyền sử dụng đất còn nợ là 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng).

2. Buộc ông Phạm Văn Đ1 và bà Hà Thị T có nghĩa vụ trả cho ông Trương Văn Đ và bà Võ Thị T1 số tiền cố quyền sử dụng đất còn nợ là 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng).

3. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

4. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông Phạm Văn Đ1 và bà Hà Thị T phải nộp số tiền là 3.000.000 đồng (Ba triệu nghìn đồng).

Ông Trương Văn Đ không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Ông Trương Văn Đ đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004592 ngày 14 tháng 11 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau nên được hoàn lại.

5. 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 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 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.

Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

***Nơi nhận*:**
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND khu vực 7-Cà Mau, tỉnh Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 7-Cà Mau, tỉnh Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

Dương Hồng Chi