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: 71/2025/DS-ST
Ngày 08-4-2025
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 PHÚ TÂN, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Việt Triều.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Vũ Minh Hoàng.

Bà Đoàn Thị Sim.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Quang Nhật là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân tham gia phiên tòa bà Võ Thuý Nhị – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 4 năm 2025 tại Tòa án nhân dân huyện Phú Tân xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 472/2024/TLST-DS ngày 08 tháng 10 năm 2024 về việc *"tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 54/2025/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị K (Trần Thị T), sinh năm 1988 (có mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp P, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn*: Ông Lê Minh T1 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp P, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Hồ Kim B (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp P, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 08 tháng 10 năm 2024 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Trần Thị K trình bày: Vào ngày 06 tháng 6 năm 2024 ông Lê Minh T1 có cầm cố cho bà phần đất diện tích 10.274,1m^2 đất toạ lạc tại ấp P, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau với giá cố là 400.000.000 đồng, ông T1 đã giao đất cho bà quản lý canh tác, bà đã giao cho ông T1 số tiền 400.000.000

đồng, thời hạn cố đất là 03 năm. Khi cố đất có làm hợp đồng cố đất nhưng do không hiểu biết nên nhờ người khác làm hợp đồng nhưng lại làm hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, khi cố đất thì ông T1 không có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T1 đã thế chấp Ngân hàng để vay tiền. Đến ngày 19 tháng 6 năm 2024 âm lịch ông T1 tiếp tục tăng tiền cố đất lên 20.000.000 đồng, bà đã giao tiền cho ông T1 tổng cộng 420.000.000 đồng. Bà yêu cầu Toà án huỷ hợp đồng cấm cố quyền sử dụng đất giữa bà với ông Lê Minh T1. Hiện nay bà đã trả đất cho ông T1, bà yêu cầu ông T1 trả cho bà tiền cố đất tổng cộng 420.000.000 đồng.

- Bị đơn bà ông Lê Minh T1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hồ Kim B đã được Tòa án tống đạt thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng nhưng ông T1, bà B vắng mặt không lý do và không cung cấp lời khai, chứng cứ về việc khởi kiện của bà Trần Thị Kiều .

Tại phiên toà Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Kiều . Tuyên bố hợp đồng cấm cố quyền sử dụng đất tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 06 tháng 6 năm 2024 và hợp đồng cầm cố tài sản lập ngày 16 tháng 9 năm 2024 giữa bà Trần Thị K và ông Lê Minh T1 là vô hiệu. Buộc ông Lê Minh T1 trả cho bà Trần Thị K 420.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà Trần Thị K và ông Lê Minh T1 có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, bà K giao đất cho ông T1, ông T1 đã giao đất cho bà K quản lý canh tác, ông T1 không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Kiều giữ. Mặc dù, trên hợp đồng để là hợp đồng thế chấp nhưng bản chất là hợp đống cố đất, sau đó bà K và ông T1 tiếp tục làm giấy tay cố đất và ông T1 nhận thêm của bà K số tiền 20.000.000 đồng. Do đó, đây là tranh chấp dân sự về việc "*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất"* 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 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau. Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thủ tục tố tụng.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Ông Lê Minh T1 là bị đơn, bà Hồ Kim B là người có quyền lơi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt ông Lê Minh T1, bà Hồ Kim B.

[3] Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 06 tháng 6 năm 2024 và hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 19 tháng 6 năm 2024 âm lịch được xác lập giữa bà Trần Thị K với ông Lê Minh T1 là trái với quy định của pháp luật, bởi vì theo quy định tại Điều 309 của Bộ luật dân sự thì người cầm cố chỉ được dùng tài sản thuộc quyền sở hữu của mình để đem cầm cố, còn quyền sử dụng đất không phải là sở hữu của cá nhân mà là sở hữu của toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý. Mặt khác, tại Điều 167 Luật đất đai năm 2013 quy

định về quyền của người sử dụng đất thì người sử dụng đất không có quyền cầm cố quyền sử dụng đất. Do đó, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà K với ông T1 đã vi phạm điều cấm của pháp luật nên bị vô hiệu kể từ thời điểm giao kết hợp đồng.

[4] Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Tại khoản 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự quy định *"khi giao dịch dân sự bị vô hiệu thì các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận…"*. Do bà K đã trả đất cho ông T1 xong thể hiện tại hợp đồng trả đất cố ngày 14 tháng 10 năm 2024 âm lịch giữa bà K và ông T1 có xác nhận của trưởng ấp P, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau nên không buộc bà K giao trả đất cho ông T1. Đối với yêu cầu của bà K về việc yêu cầu ông T1 trả 420.000.000 đồng là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Do đó, buộc ông Lê Minh T1 có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị K số tiền 420.000.000 đồng.

[5] Ông Lê Minh T1 có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền tại Ngân hàng N, Toà án đã tống đạt thông báo thụ lý vụ án cho Ngân hàng N nhưng Ngân hàng N không nộp đơn yêu cầu và không nộp tạm ứng án phí nên không xem xét. Nếu giữa ông Lê Minh T1 với Ngân hàng N không thoả thuận được việc trả nợ thì Ngân hàng N có quyền khởi kiện bằng vụ kiện khác.

[6] Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân đề nghị như nêu trên là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về án phí: Do yêu cầu của bà Trần Thị K được chấp nhận nên không phải chịu án phí, bà K đã nộp tạm ứng án phí số tiền 10.700.000 đồng được nhận lại. Ông Lê Minh T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch với số tiền 20.800.000 đồng.

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 147; khoản 2 Điều 227; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng các Điều 116; Điều 123; Điều 131; Điều 309 của Bộ luật dân sự; áp dụng Điều 167 của Luật đất đai năm 2013 và áp dụng 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 mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 06 tháng 6 năm 2024 và hợp đồng cầm cố quyền sử đất dụng ngày 19 tháng 6 năm 2024 âm lịch được xác lập giữa bà Trần Thị K với ông Lê Minh T1 bị vô hiệu.

2. Buộc ông Lê Minh T1 có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị K 420.000.000 đồng (bốn trăm hai mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền

phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên 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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí:

Bà Trần Thị K không phải chịu án phí, bà K đã nộp tiền tạm ứng án phí 10.700.000 đồng (mười triệu bảy trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0003893 ngày 08 tháng 10 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Tân; bà K được nhận lại khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Lê Minh T1 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 10.800.000 đồng (mười triệu tám trăm ngàn đồng).

Án xử sơ thẩm, bà Trần Thị K có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Lê Minh T1, bà Hồ Kim B có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt theo quy định của pháp luật.

Trong 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 các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau;
- Chi cục Thi hành án huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn thư.

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

Nguyễn Việt Triều