

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
KHU VỰC 3 – CÀ MAU  
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 37/2026/DS-ST  
Ngày: 22 – 01 – 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 3 – CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Phan Thị Như.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Vũ Minh Hoàng.

Ông Trần Hoàng Giang.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Tuyết Ngân là Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thảo Nguyên - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 224/2025/TLST-DS ngày 21 tháng 4 năm 2025, về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 461/2025/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Ông Phan Văn D (Phan Văn G), sinh năm 1980.

Số căn cước công dân: 096080004247, ngày cấp 10/8/2021.

2. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1980.

Số căn cước công dân: 096180010549, ngày cấp 10/8/2021.

Cùng địa chỉ: Ấp Tân P, xã N, tỉnh C.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Phan Văn D và bà Nguyễn Thị P: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1985 (Văn bản uỷ quyền ngày 24/3/2025 – có mặt).

Số căn cước: 096185009899, ngày cấp 12/02/2025.

Địa chỉ: Ấp T, xã N, tỉnh C.

**- Bị đơn:**

1. Ông Tô Minh L, sinh năm 1968 (vắng mặt).

2. Bà Lê Thị L, sinh năm 1975 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã P, tỉnh C.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1984 (có mặt).

Số căn cước: 0960840072242, ngày cấp 17/4/2025.

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1985 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã N, tỉnh C.

3. Ông Nguyễn Trần N, sinh năm 1988 (có mặt).

Số căn cước công dân: 096088004195, ngày cấp 28/6/2021.

Địa chỉ: Thôn 10, xã T, tỉnh L.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện ngày 10/4/2025 và tại phiên toà người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn – bà Nguyễn Thị H trình bày:* Vào ngày 04/02/2020 âm lịch ông D và bà P có nH cầm cố quyền sử dụng đất của ông L và bà L phần đất diện tích 20 công tầm lớn toạ lạc ấp T, xã P, tỉnh C với số tiền 420.000.000 đồng, thời hạn cầm cố 04 năm từ ngày 04/02/2020 đến ngày 04/02/2024 âm lịch, hợp đồng có ông D, bà P và ông L, bà L ký tên. Do không có nhu cầu canh tác nên ngày 22/3/2022 ông D, bà P cầm cố phần đất trên cho ông H và ông N với số tiền 420.000.000 đồng, thời hạn từ ngày 22/3/2022 đến ngày 04/02/2024. Hiện phần đất do ông H và ông N quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, đến khi hết thời hạn cầm cố thì ông L, bà L không thực hiện đúng thỏa thuận là trả tiền cầm cố và nH lại đất.

Nay yêu cầu giải quyết:

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông D, bà P với ông L, bà L vào ngày 04/02/2020 và hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông D, bà P với ông H, ông N vào ngày 22/3/2022 là vô hiệu. Buộc ông L, bà L trả cho ông D, bà P 420.000.000 đồng. Ông D, bà P đồng ý trả cho ông H và ông N 420.000.000 đồng. Ông H và ông N có trách nhiệm giao trả cho ông L, bà L phần đất cầm cố theo đo đạc thực tế 20.342,2m<sup>2</sup> tại ấp T, xã P, tỉnh.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông L và bà L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia tố tụng nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không lý do và không cung cấp tài liệu, chứng cứ hay ý kiến đối với nội dung khởi kiện của nguyên đơn.

*Tại biên bản làm việc ngày 19/5/2025 và tại phiên toà bà Nguyễn Thị H trình bày:* Vào ngày 04/02/2020 ông D và bà P có xác lập hợp đồng cầm cố phần đất của ông L và bà L, giá 420.000.000 đồng, diện tích 20 công. Đến ngày 22/3/2022 do vợ chồng ông D không có nhu cầu canh tác phần đất nên đã xác lập hợp đồng chuyển

quyền cầm cố phần đất trên cho ông H (chồng bà) và ông N giá 420.000.000 đồng. Ông H và ông N đã giao đủ số tiền cho ông D, bà P. Tuy nhiên, do phần đất được chia làm hai thửa có bờ ranh và công xỏ riêng nên vợ chồng bà H có 10 công, ông N H có 10 công. Đến năm 2023 do ông N không có nhu cầu canh tác phần đất H có nên đã cho vợ chồng bà thuê lại, giá 10.000.000 đồng/năm, giao tiền thuê hàng năm, hai bên chỉ thoả thuận miệng không xác lập hợp đồng. Do đó, toàn bộ phần đất hiện nay do vợ chồng bà đang quản lý. Nay đồng ý tháo dỡ, di dời căn nhà trên đất để trả lại đất cho ông L, bà L. Đối với hợp đồng thuê đất giữa vợ chồng bà và ông N không phát sinh tranh chấp nên không yêu cầu Toà án giải quyết.

*Tại biên bản làm việc ngày 23/10/2025 ông Nguyễn Văn H trình bày:* Đồng ý huỷ hợp đồng cầm cố ngày 22/3/2022 với ông D, bà P, tự nguyện tH dỡ, di dời các tài sản trên đất và cùng với ông N trả phần đất cầm cố cho ông L, bà L.

*Tại biên bản làm việc ngày 20/10/2025 ông Nguyễn Trần N trình bày:* Trước đây ông D và bà P có nH cầm cố phần đất của ông L và bà L, diện tích 20 công. Sau đó, ông D và bà P không có nhu cầu canh tác. Đến ngày 22/3/2022 giữa ông, ông H và ông D, bà P xác lập “Giấy chuyển nhượng quyền hợp đồng cầm cố đất” phần đất trên giá 420.000.000 đồng. Trong đó, phần của ông 210.000.000 đồng và ông H 210.000.000 đồng. Phần đất được chia làm 02 phần mỗi người quản lý khoảng 10 công có bờ ranh riêng. Nhưng sau đó ông cũng không có nhu cầu canh tác nên đã cho vợ chồng ông H thuê lại phần đất nH cầm cố 10 công, giá thuê 10.000.000 đồng/năm, khi thuê hai bên chỉ thoả thuận bằng miệng.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 20/10/2025 yêu cầu tuyên bố “Giấy chuyển nhượng quyền hợp đồng cầm cố đất” ngày 22/3/2022 giữa ông N, ông H và ông D, bà P vô hiệu. Nay xét thấy, yêu cầu này đã được ông D và bà P yêu cầu tuyên bố vô hiệu nên rút lại không yêu cầu vấn đề này.

Đối với việc thuê đất giữa ông và vợ chồng ông H không phát sinh tranh chấp nên không yêu cầu Toà án giải quyết. Hiện nay phần đất do vợ chồng ông H quản lý. Do đó, ông đồng ý cùng với vợ chồng ông H trả phần đất cho ông L, bà L.

Tại phiên tòa:

*Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3 – Cà Mau:*

Về tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự được thực hiện đúng quy định của pháp luật. Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 26, Điều 27 Luật Đất đai năm 2024; Điều 116, Điều 123, Điều 131 Bộ luật Dân sự; Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Đề nghị chấp nh toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn D (Phan Văn Giang) và bà Nguyễn Thị P. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn D, bà Nguyễn Thị P với ông Tô Minh L, bà Lê Thị L ngày 04/02/2020 và hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn D và bà Nguyễn Thị P với ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Trần N ngày 22/3/2022 vô hiệu.

Buộc ông Tô Minh L và bà Lê Thị L trả cho ông Phan Văn D và bà Nguyễn Thị P 420.000.000 đồng.

Buộc ông Phan Văn D và bà Nguyễn Thị P trả cho ông Nguyễn Văn H 210.000.000 đồng; buộc ông Phan Văn D với bà Nguyễn Thị P trả cho ông Nguyễn Trần N 210.000.000 đồng.

Buộc ông Phan Văn D, bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Trần N liên đới trả cho ông Tô Minh L và bà Lê Thị L phần đất theo đo đạc thực tế là 20.342,2m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Tân Thành, xã Phú Tân, tỉnh Cà Mau.

Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Trần N về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn D và bà Nguyễn Thị P với ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Trần N xác lập ngày 22/3/2022 vô hiệu.

Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng các đương sự phải chịu theo quy định.

### **NH ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Phan Văn D và bà Nguyễn Thị P khởi kiện ông Tô Minh L, bà Lê Thị L là tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Bị đơn ông Tô Minh L, bà Lê Thị L cư trú tại ấp Tân Thành, xã Phú Tân, tỉnh Cà Mau nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau theo quy định tại Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ông Tô Minh L, bà Lê Thị L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Xét hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 04/02/2020 âm lịch được xác lập giữa ông D, bà P với ông L, bà L 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 27 Luật đất đai 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 ông D, bà P với ông L, bà L đã vi phạm điều cấm của pháp luật nên bị vô hiệu kể từ thời điểm giao kết hợp đồng. Do hợp đồng cầm cố ngày 04/02/2020 được xác lập giữa ông D, bà P với ông L, bà L vô hiệu nên hợp đồng cầm cố ngày 22/3/2022 được xác lập giữa ông D, bà P với ông H, ông N cũng không phát sinh hiệu lực bị vô hiệu.

[2.2] Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Tại khoản 2 Điều 131 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 nhậnH...*”. Quá trình Tòa án giải quyết vụ án bị đơn ông L, bà L không có ý kiến phản đối với yêu cầu khởi kiện và chứng cứ do ông D, bà P cung cấp. Do đó, buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhậnH. Hiện nay, ông H và bà H đang quản lý phần đất cầm cố nên cần buộc ông H, bà H cùng với những người xác lập hợp đồng cầm cố trả lại phần đất cầm cố cho ông L, bà L là phù hợp. Ghi nhận sự tự nguyện của ông H và bà H về việc chuyển đổi, di dời tài sản trên đất gồm: 01 căn nhà diện tích 69,2m<sup>2</sup> kết cấu khung cây gỗ địa phương, vách thiếc, mái lợp tôn xi măng, lót gỗ thông.

[2.3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D, bà P. Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông D, bà P với ông L, bà L ngày 04/02/2020 và hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông D với ông H và ông N ngày 22/3/2022 vô hiệu. Buộc ông L và bà L trả cho ông D và bà P 420.000.000 đồng. Buộc ông D và bà P trả cho ông H 210.000.000 đồng; buộc ông D với bà P trả cho ông N 210.000.000 đồng. Buộc ông D, bà P, ông H, bà H và ông N liên đới trả cho ông L và bà L phần đất theo đo đạc thực tế 20.342,2m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp T, xã P, tỉnh C.

[2.4] Xét thấy, việc rút yêu cầu độc lập của ông N là tự nguyện nên được chấp nhậnH. Do đó, đình chỉ yêu cầu độc lập của ông N về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 22/3/2022 là vô hiệu.

[2.5] Ông H và ông N không yêu cầu giải quyết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết. Trường hợp có phát sinh tranh chấp các đương sự có quyền khởi kiện thành vụ án khác.

[3] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên là có cơ sở nên được chấp nhậnH.

[4] Chi phí tố tụng: Hiện nay do phần đất tranh chấp ông H, ông N đang quản lý nên phải cùng có trách nhiệm thanh toán chi phí tố tụng. Chi phí đo đạc số tiền 10.497.000 đồng ông D, bà P đã thanh toán xong nên buộc ông L, bà L và ông H, ông N có trách nhiệm hoàn trả cho ông D, bà P.

[5] Các đương sự phải chịu án phí theo quy định tại Điều 26 của 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 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 273, Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 27 của Luật Đất đai năm 2024; Điều 116, Điều 123, Điều 131 Bộ luật Dân sự; Điều 26, Điều 27 của 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. Tuyên xử:

Chấp nH toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn D (Phan Văn Giang) và bà Nguyễn Thị P.

Tuyên bố: Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn D và bà Nguyễn Thị P với ông Tô Minh L, bà Lê Thị L xác lập ngày 04/02/2020 vô hiệu; hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn D và bà Nguyễn Thị P với ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Trần N xác lập ngày 22/3/2022 vô hiệu.

Buộc ông Tô Minh L, bà Lê Thị L thanh toán cho ông Phan Văn D và bà Nguyễn Thị P số tiền 420.000.000 (Bốn trăm hai mươi triệu đồng).

Buộc ông Phan Văn D và bà Nguyễn Thị P thanh toán cho ông Nguyễn Văn H số tiền 210.000.000 (Hai trăm mười triệu đồng).

Buộc ông Phan Văn D và bà Nguyễn Thị P thanh toán cho ông Nguyễn Trần N số tiền 210.000.000 (Hai trăm mười triệu đồng).

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 phải thi hành án còn phải chịu lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Ghi nH sự tự nguyện ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị H về việc tự tH dỡ, di dời tài sản trên đất gồm: 01 căn nhà diện tích 69,2m<sup>2</sup> kết cấu khung cây gỗ địa phương, vách thiếc, mái lợp tol xi măng, lót gỗ thông.

Buộc ông Phan Văn D, bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Trần N liên đới trả cho ông Tô Minh L và bà Lê Thị L phần đất theo đo đạc thực tế là 20.342,2m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Tân Thành, xã Phú Tân, tỉnh Cà Mau.

*(Kèm theo Bản biên tập Trích đo hiện trạng của Công ty cổ phần Khảo sát và đo đạc Hà Đông – Chi nhánh Cà Mau phát hành ngày 25/9/2025).*

Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Trần N về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn D và bà Nguyễn Thị P với ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Trần N xác lập ngày 22/3/2022 vô hiệu.

Chi phí tố tụng: Buộc ông Tô Minh L, bà Lê Thị L, ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Trần N có trách nhiệm hoàn trả ông Phan Văn D, bà Nguyễn Thị P số tiền 10.497.000 đồng. Trong đó:

Ông Tô Minh L, bà Lê Thị L trả cho ông Phan Văn D, bà Nguyễn Thị P 5.248.500 đồng (Năm triệu, hai trăm bốn mươi tám nghìn, năm trăm đồng).

Ông Nguyễn Văn H trả cho ông Phan Văn D, bà Nguyễn Thị P 2.624.250 đồng (Hai triệu, sáu trăm hai mươi bốn nghìn, hai trăm năm mươi đồng).

Ông Nguyễn Trần N trả cho ông Phan Văn D, bà Nguyễn Thị P 2.624.250 đồng (Hai triệu, sáu trăm hai mươi bốn nghìn, hai trăm năm mươi đồng).

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 phải thi hành án còn phải chịu lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Tô Minh L và bà Lê Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch và 20.800.000 đồng án phí có giá ngạch.

- Ông Phan Văn D và bà P phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch và 20.800.000 đồng án phí có giá ngạch.

- Ông Nguyễn Trần N đã nộp tạm ứng án phí với số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002884 ngày 22 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau, ông N được nH lại.

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 theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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 được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nH được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

**Nơi nH:**

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND Khu vực 3 - Cà Mau;

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

- Phòng THADS Khu vực 3 - Cà Mau;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**Phan Thị Như**