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: 381/2025/DS-ST
Ngày: 10 – 12 – 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 KHU VỰC 3 – CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hứa Minh Hải

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Duyên Văn Hiền

2. Bà Lê Trường An

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

Ngày 10 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 292/2025/TLST-DS ngày 13 tháng 10 năm 2025, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 432/2025/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 10 năm 2025, về việc "Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất" giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị N, sinh năm: 1942. CCCD: 0961420026674.

Địa chỉ: Ấp SL A, xã ĐB, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn:

Bà Chu Thị N1, sinh năm: 1962 (xin vắng mặt). CCCD: 035162006593.

Địa chỉ: Ấp SL A, xã ĐB, tỉnh Cà Mau.

(Văn bản ủy quyền ngày 15 tháng 7 N 2025).

- *Bị đơn:* Ông Huỳnh Văn H (vắng mặt).

Bà Trần Thị O (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp ĐB B, xã ĐB, tỉnh Cà Mau.

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

Bà Chu Thị N1, sinh năm: 1962 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp SL A, xã ĐB, tỉnh Cà Mau.

Ông Chu Văn T, sinh năm: 1965 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp SL A, xã ĐB, tỉnh Cà Mau.

Bà Chu Thị L, sinh năm: 1967 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp SL A, xã ĐB, tỉnh Cà Mau.

Bà Chu Thị Th, sinh năm: 1973 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp SL A, xã ĐB, tỉnh Cà Mau.

Bà Chu Thị H1, sinh năm: 1977 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp SL A, xã ĐB, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện ngày 16/7/2025, bà Trần Thị N trình bày:

Ngày 10/02/2008 âm lịch, ông Huỳnh Văn H và bà Trần Thị O có thỏa thuận với chồng bà là ông Chu Văn C cầm cố phần đất nông nghiệp diện tích 10 công cho ông C trị giá 30 chỉ vàng 24 Kara, phần đất tọa lạc ấp ĐB B, xã KBT, huyện T, tỉnh Cà Mau, nay là ấp ĐB B, xã ĐB, tỉnh Cà Mau; thời hạn cầm cố là 03 năm, ông H và bà O không giao đất mà thuê lại canh tác mỗi năm phải trả cho ông C 100 giạ lúa nhưng ông H và bà O chỉ trả lúa được một năm đầu thì ngưng luôn cho đến nay và cũng không trả lại vàng cố đất. Việc cầm cố đất có làm hợp đồng cố đất do bà O với ông C ký nhưng không làm hợp đồng cho thuê lại đất cố. Đến ngày 24/02/2019, ông H viết giấy giao kèo sẽ trả lại cho bà N 30 chỉ vàng cố đất trong Tết 2019. Tuy nhiên, sau khi viết tờ giao kèo, ông H và bà O chỉ trả cho bà 15 chỉ vàng 24K, hiện còn 15 chỉ vàng 24K chưa thanh toán.

Từ nội dung trên, bà N yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 10/02/2008 giữa ông Chu Văn C với ông Huỳnh Văn H và bà Trần Thị O vô hiệu. Buộc ông H và bà O phải có nghĩa vụ trả lại cho bà 15 chỉ vàng 24K, vì ông C hiện đã chết. Đối với số lúa thuê đất, bà N và bà N1 là người diện hợp pháp theo ủy quyền của bà N không đặt ra yêu cầu mà cho luôn ông H và bà O.

* Đối với ông Huỳnh Văn H và bà Trần Thị O vắng mặt tại phiên tòa không rõ lý do.

* Trong đơn xin vắng mặt ngày 16/7/2025, bà Chu Thị N1, ông Chu Văn T, bà Chu Thị L, bà Chu Thị Th, bà Chu Thị H1 thống nhất với ý kiến và yêu cầu của bà Trần Thị N, không có ý kiến khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đối tượng các bên tranh chấp là hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét thấy việc vắng mặt của ông Trần Văn H và bà Trần Thị O cũng như việc đề nghị vắng mặt của bà Chu Thị N1, ông Chu Văn T, bà Chu Thị L, bà Chu Thị Th, bà Chu Thị H1, Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự có tên nêu trên theo luật định.

[2] Về nội dung: Căn cứ bản hợp đồng cố đất ngày 10/02/2008 âm lịch và giấy giao kèo ngày 24/02/2019 thể hiện ông Huỳnh Văn H và bà Trần Thị O có cầm cố cho ông Chu Văn C một phần đất nông nghiệp, diện tích 10 công tầm 3m toạ lạc tại ấp ĐB B, xã ĐB, tỉnh Cà Mau với giá 30 chỉ vàng 24K là thực tế có diễn ra. Khi cầm cố đất, các bên có xác lập hợp đồng cố đất nhưng không làm hợp đồng cho thuê lại phần đất cố. Thực tế, ông C và bà N đã giao đủ vàng cho ông H và bà O nhưng không nhận đất mà cho ông H và bà O thuê lại để sản xuất. Nay ông H và bà O không tiếp tục trả lúa thuê đất nên bà N yêu cầu ông H và bà O trả lại vàng cố đất nhưng ông H và bà O không thanh toán, từ đó giữa bà N với ông H và bà O phát sinh tranh chấp. Vì vậy, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự là "Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất".

[3] Xét yêu cầu của bà Trần Thị N về việc tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 10/02/2008 giữa ông Chu Văn C với bà Trần Thị O vô hiệu, Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được giao kết giữa ông C với bà O được thực hiện trên tinh thần thoả thuận và tự nguyện. Tuy nhiên, việc thoả thuận cầm cố quyền sử dụng đất nêu trên giữa các bên là vi phạm điều cấm của pháp luật dân sự và pháp luật về đất đai. Bởi lẽ, đất đai là loại bất động sản, việc thực hiện quyền và nghĩa vụ về đất đai phải bảo đảm tuân thủ các quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan cũng như việc đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Mặt khác, đất đai không phải là đối tượng của hợp đồng cầm cố tài sản. Do vậy, việc cầm cố quyền sử dụng đất này là vô hiệu kể từ thời điểm giao kết hợp đồng nên các bên phải hoàn trả cho cho nhau những gì đã nhận.

[4] Xét yêu cầu của bà N về việc buộc ông H và bà O trả lại 15 chỉ vàng 24K, Hội đồng xét xử thấy rằng: Giao dịch cầm cố đất giữa ông C với bà O vô hiệu kể từ thời điểm giao kết hợp đồng nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập, vì vậy các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Thực tế ông H và bà O đã nhận của ông C và bà N 30 chỉ vàng 24K, đã trả được 15 chỉ vàng 24K, hiện còn nợ 15 chỉ vàng 24K nên buộc ông H và bà O phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông C và bà N số vàng trên là phù hợp. Đối với ông Huỳnh Văn H và bà Trần Thị O, Tòa án đã thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ, phiên họp hoà giải và xét xử nhiều lần nhưng bà O và ông H vẫn không có ý kiến phản hồi, đồng thời cũng không có mặt tại phiên tòa để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình nên bà O và ông H phải tự gánh chịu hậu quả của việc không chứng minh hoặc chứng minh không đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình.

[5] Về quyền yêu cầu ông H và bà O thực hiện nghĩa vụ trả vàng cố đất: Xét thấy, hiện ông Chu Văn C đã chết, nên quyền yêu cầu thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông C gồm bà N vợ ông C, bà N1, ông T, bà L, bà Th, bà H1 là những người con ông C. Do đó, việc những người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông C khởi kiện yêu cầu ông H và bà O trả lại cho họ 15 chỉ vàng 24K từ việc cầm cố quyền sử dụng đất là hoàn toàn phù hợp, có căn cứ.

[6] Về thời gian và phương thức thanh toán nợ: Bà N1 đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà N yêu cầu ông H và bà O trả một lần. Xét thấy thời gian và phương thức thanh toán nợ như thế nào thuộc thẩm quyền xem xét, quyết định của Cơ quan thi hành án dân sự trong giai đoạn thi hành án nên Hội đồng xét xử không giải quyết là phù hợp.

[7] Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm xét xử, giá vàng của Hội Kim Hoàn tỉnh Cà Mau công bố giá mua vào đối với vàng 24K (999) là 13.840.000đ/chỉ (15 chỉ x 13.840.000đ x 5% = 10.380.000đ). Bà N không phải chịu án phí, bà đã được xét miễn nộp tạm ứng án phí nên không phải H1 lại.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 12, Điều 167 của Luật đất đai;

- Căn cứ Điều 122, Điều 123, Điều 131 của Bộ luật dân sự;

- Căn cứ Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26; điểm b khoản 3 Điều 27 của 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N – Tuyên xử: Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập ngày 10/02/2008 âm lịch giữa ông Chu Văn C với bà Trần Thị O là vô hiệu.

2. Buộc ông Huỳnh Văn H và bà Trần Thị O có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị N, bà Chu Thị N1, ông Chu Văn T, bà Chu Thị L, bà Chu Thị Th, bà Chu Thị H1 15 chỉ vàng 24K (mười lăm chỉ vàng 24 Kara).

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Huỳnh Văn H và bà Trần Thị O phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch và 10.380.000đ (mười triệu ba trăm tám chục nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch khi bản án có hiệu lực pháp luật. Bà Trần Thị N không phải chịu án phí, bà thuộc đối tượng người cao tuổi và có đơn yêu cầu miễn nộp tạm ứng án phí và án phí nên bà N được xét miễn nộp tạm ứng án phí nên không đặt ra việc hoàn trả.

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

thoả 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.

Bà Trần Thị N, bà Chu Thị N1, ông Chu Văn T, bà Chu Thị L, bà Chu Thị Th, bà Chu Thị H1; ông Huỳnh Văn H, bà Trần Thị O có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND khu vực 3 – Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 3 – Cà Mau;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- Lưu: Hồ sơ, Văn phòng.

Hứa Minh Hải