

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

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

Bản án số: **308/2025/DS-ST**
Ngày 26-9-2025
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**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Minh Út

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Duyên Văn Hiền

Ông Đỗ Quốc Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Trúc Linh là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Đặng Đàm Hoàng Hải – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 220/2025/TLST-DS ngày 16 tháng 4 năm 2025 về tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 211/2025/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1985 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Ấp K, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau (nay là ấp K, xã T, tỉnh Cà Mau).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Võ Quốc D, sinh năm 1988 – Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 15/4/2025 của ông Nguyễn Văn P (có mặt)

Nơi cư trú: Ấp V, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau (nay là ấp V, xã T, tỉnh Cà Mau).

- Bị đơn: 1. Bà Nguyễn Hồng Đ, sinh năm 1979 (có mặt)

2. Ông Ngô Văn H, sinh năm 1980 (vắng mặt)

Cùng cư trú: Ấp K, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau (nay là ấp K, xã T, tỉnh Cà Mau).

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

1. Ngân hàng Thương mại Cổ phần L – Chi nhánh C – Phòng giao dịch huyện T (vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm I, xã T, tỉnh Cà Mau.

2. Anh Ngô Chí T, sinh năm 2000 (vắng mặt)

3. Anh Ngô Chí K, sinh năm 2006 (vắng mặt)

Cùng cư trú: Ấp K, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau (nay là ấp K, xã T, tỉnh Cà Mau).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 15/4/2025 ông Nguyễn Văn P trình bày: Ngày 27/02/2013, ông P cầm cố phần đất chiều ngang 09m x chiều dài 40m = 360m² cho ông Ngô Văn H và bà Nguyễn Hồng Đ với giá 10 chỉ vàng 24k. Khi có đất có làm giấy viết tay do bà Đ đang giữ. Sau khi nhận cố đất, ông H và bà Đ cùng các con là Ngô Chí T và Ngô Chí K cất căn nhà bằng cây gỗ địa phương sống trên phần đất cho đến nay. Nay ông P yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố đất xác lập vào năm 2013 giữa ông P với ông H và bà Đ là vô hiệu; buộc ông H, bà Đ, anh T và anh K di dời nhà trả lại cho ông P diện tích đất cầm cố theo đo đạc thực tế 585,7 m² tại ấp K, xã T, tỉnh Cà Mau; ông P đồng ý trả lại cho ông H và bà Đ giá trị cầm cố là 10 chỉ vàng 24k.

Tại phiên tòa, bị đơn là bà Nguyễn Hồng Đ trình bày: Bà Đ thống nhất với ông P tuyên bố giao dịch cố đất giữa ông P với bà Đ và ông H là vô hiệu. Bà Đ đồng ý tự di dời 01 căn nhà bằng cây gỗ địa phương diện tích 76m² giao lại diện tích đất cầm cố 585,7m² cho ông P; yêu cầu ông P trả lại 10 chỉ vàng 24k đã nhận. Đồng thời, bà Đ yêu cầu ông P hỗ trợ cho bà Đ số tiền tương ứng với giá trị cây trồng trên đất gồm: 01 cây chanh, 12 cây chuối, 01 cây cóc, 01 cây ổi, 01 cây măng cầu, 01 cây xoài, 01 cây cam, 01 cây bưởi, 01 giếng nước và công đắp đất nâng nền nhà. Tổng số tiền 22.888.900 đồng và phần án phí sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát: Về thủ tục tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa là đúng quy định pháp luật về thủ tục tố tụng giải quyết vụ án dân sự. Về nội dung: Áp dụng các Điều 105, 106, 136 Luật Đất đai năm 2003; Điều 127, 137 Bộ luật Dân sự năm 2005. Chấp nhận yêu cầu của ông P về việc “Giấy giao kèo cố đất” ngày 27/02/2013 là vô hiệu. Buộc ông P trả lại cho ông H và bà Đ 10 chỉ vàng 24k và số tiền 22.888.900 đồng. Buộc ông H, bà Đ, anh T và anh K di dời nhà trả lại cho ông P diện tích đất cầm cố theo đo đạc thực tế 585,7m² tại ấp K, xã T, tỉnh Cà Mau. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Đ và người đại diện của nguyên đơn về án phí và chi phí tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ngân hàng Thương mại Cổ phần L – Chi nhánh C, ông Ngô Văn H, anh Ngô Chí T và anh Ngô Chí K đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa sơ thẩm nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên xem như từ bỏ quyền của mình tại phiên tòa. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 585,7m² tại thời điểm cầm cố thuộc một phần trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Huỳnh Kim N diện tích 16.470m². Ông P được mẹ ruột là bà Nưng T1 cho và chính lý đứng tên giấy chứng nhận vào ngày 19/4/2016 nên ông P có quyền khởi kiện yêu cầu tuyên bố giao dịch cầm cố đất là vô hiệu. Đồng thời, tại phiên tòa, bà Đ đồng ý “Giấy giao kèo cầm cố đất” ngày 27/02/2013 là vô hiệu và chỉ yêu cầu ông P trả lại giá trị cầm cố, giá trị tài sản trên đất. Do đó, Hội đồng xét xử không cần thiết đưa bà Huỳnh Kim N vào tham gia tố tụng trong vụ án vẫn bảo đảm được quyền, lợi ích hợp pháp của các bên đương sự và bà N.

[3] Xét nội dung yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn P về việc tuyên bố hợp đồng cầm cố đất xác lập năm 2013 giữa ông P với ông H và bà Đ là vô hiệu, thấy rằng: Về hình thức giao dịch cầm cố của các đương sự được thực hiện bằng văn bản và trên tinh thần tự nguyện đúng theo quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005 nhưng nội dung đã vi phạm điều cấm quy định tại Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013, cụ thể: Trong các quyền của người sử dụng đất thì người sử dụng đất không có quyền cầm cố nên giao dịch giữa các đương sự vô hiệu tại thời điểm ký kết hợp đồng. Tại phiên tòa, người đại diện của nguyên đơn và bà Đ thống nhất tuyên bố hợp đồng vô hiệu là phù hợp với quy định pháp luật như đã phân tích trên.

[4] Về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: Do giao dịch cầm cố đất giữa các bên là vô hiệu theo quy định tại Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005 nên các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005. Tại phiên tòa, người đại diện của nguyên đơn và bà Đ thống nhất ông P trả lại cho ông H và bà Đ giá trị cầm cố 10 chỉ vàng 24k và giá trị cây trồng trên đất gồm: 01 cây chanh, 12 cây chuối, 01 cây cóc, 01 cây ôi, 01 cây măng cầu, 01 cây xoài, 01 cây cam, 01 cây bưởi, 01 giếng nước và công đắp đất nâng nền nhà. Tổng số tiền 22.888.900 đồng. Bà Đ đồng ý tự di dời 01 căn nhà bằng cây gỗ địa phương diện tích 76m² giao lại diện tích đất cầm cố 585,7m² cho ông P. Xét thấy, sự thống nhất thỏa thuận của đương sự là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định pháp luật nên được chấp nhận.

[5] Án phí dân sự: Tại phiên tòa, người đại diện của ông P tự nguyện chịu thay phần án phí của bị đơn là có lợi cho bị đơn và không trái với quy định pháp luật nên được chấp nhận. Đối với số tiền trả lại giá trị các cây trồng trên đất, trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn không có yêu cầu nhưng tại phiên tòa

nguyên đơn tự nguyện trả nên không phải chịu án phí. Do đó, ông P phải chịu án phí dân sự tương ứng với giá trị 10 chỉ vàng 24k là 6.050.000 đồng (Giá vàng tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 12.100.000 đồng/01 chỉ vàng 24k).

[6] Về chi phí tố tụng: Ông H và bà Đ phải chịu chi phí đo đạc và chi phí định giá 12.650.000 đồng. Ông P đã nộp xong, ông H và bà Đ có nghĩa vụ hoàn trả cho ông P khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3, Điều 26, khoản 1 Điều 147, 157, 165 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 105, 106, 136 Luật Đất đai năm 2003; Điều 127, 128, 137 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn P. Tuyên bố “Giấy giao kèo cổ đất” ngày 27/02/2013 được xác lập giữa ông Nguyễn Văn P và bà Huỳnh Kim N với ông Ngô Văn H và bà Nguyễn Hồng Đ là vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn P trả lại cho ông Ngô Văn H và bà Nguyễn Hồng Đ 10 (mười) chỉ vàng 24k và giá trị cây trồng, tài sản trên đất với số tiền 22.888.900 (hai mươi hai triệu tám trăm tám mươi tám nghìn chín trăm) đồng.

- Buộc ông Ngô Văn H, bà Nguyễn Hồng Đ, anh Ngô Chí T và anh Ngô Chí K di dời nhà trả lại cho ông Nguyễn Văn P diện tích đất cầm cố theo đo đạc thực tế 585,7m² tại ấp K, xã T, tỉnh Cà Mau.

- Ông Ngô Văn H, bà Nguyễn Hồng Đ, anh Ngô Chí T và anh Ngô Chí K có nghĩa vụ giao lại cho ông Nguyễn Văn P toàn bộ cây trồng trên đất gồm: 01 cây chanh, 12 cây chuối, 01 cây cóc, 01 cây ổi, 01 cây măng cầu, 01 cây xoài, 01 cây cam, 01 cây bưởi, 01 giếng nước và hiện trạng nền nhà bồi đắp đất.

(Có kèm theo Bản vẽ hiện trạng ngày 25/7/2025 của Công ty TNHH P1).

Đối với khoản tiền phải thanh toán. 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 Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

- Ông Nguyễn Văn P tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm là 6.050.000

(sáu triệu không trăm năm mươi nghìn) đồng. Ngày 16 tháng 4 năm 2025, ông Nguyễn Văn P đã nộp số tiền tạm ứng án phí 2.675.000 (hai triệu sáu trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 0005478 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 – Cà Mau), đối trừ, ông Nguyễn Văn P phải tiếp tục nộp 3.375.000 (ba triệu ba trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng.

- Ông Ngô Văn H và bà Nguyễn Hồng Đ phải chịu chi phí đo đạc và chi phí định giá 12.650.000 (mười hai triệu sáu trăm năm mươi nghìn) đồng. Ông Nguyễn Văn P đã nộp xong, ông Ngô Văn H và bà Nguyễn Hồng Đ có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn P số tiền 12.650.000 (mười hai triệu sáu trăm năm mươi nghìn) đồng khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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 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.

Nguyên đơn và bị đơn bà Nguyễn Hồng Đ có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; bị đơn ông Ngô Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND khu vực 3 – Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 3 – Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu văn thư.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Dương Minh Út