

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 4 – CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 123/2025/DS-ST
Ngày 11-9-2025
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 4 – CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tạo

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Quốc Diện

Ông Ong Văn Đủ

- Thư ký phiên tòa: Ông Hồ Văn Mil – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Cà Mau tham gia phiên tòa:
Bà Trần Bích Trâm – Kiểm sát viên.

Trong ngày 11 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 312/2023/TLST-DS, ngày 31 tháng 8 năm 2023 về “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 27/2025/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 7 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 59/2025/QĐST-DS ngày 13 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1981 và bà **Võ Thị T**, sinh năm 1976 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay là ấp T, xã T, tỉnh Cà Mau).

- Bị đơn: Ông **Võ Quốc Đ**, sinh năm 1966 và bà **Nguyễn Thị M**, sinh năm 1967 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay là ấp T, xã T, tỉnh Cà Mau).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Cái Nước Cà Mau.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Huỳnh Ngọc Ngươl** – Giám đốc Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Cái Nước Cà Mau (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm 2, xã Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

2/ **Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau** (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 – Cà Mau, xin vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm 2, xã Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

3/ Bà **Lê Thị D** (vắng mặt).

4/ Bà **Lê Thị Nh** (vắng mặt).

5/ Bà **Mạc Trúc G**, sinh năm 1984 (vắng mặt).

6/ Ông **Mạc Công G** (vắng mặt).

7/ Bà **Nguyễn Kim Đ**, sinh năm 1972 (vắng mặt).

8/ Bà **Nguyễn Kim Th** (vắng mặt).

9/ Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1963 (vắng mặt).

10/ Ông **Phạm Văn Kha** (vắng mặt).

11/ Bà **Vũ Kiều Nhi**, sinh năm 1988 (vắng mặt).

12/ Ông **Đặng Đình Kh**, sinh năm 1955 (vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Kh là: Bà **Phạm Thị B**, sinh năm 1955 (vắng mặt).

13/ Bà **Trần Thị A** (vắng mặt).

14/ Ông **Đoàn Văn Ch** và bà **Lý Như H**, sinh năm 1991 (vắng mặt).

15/ Bà **Lê Phương Th**, sinh năm 1972 (vắng mặt).

16/ Bà **Nguyễn Thị T** (vắng mặt).

17/ Bà **Lê Thị Út E** (vắng mặt).

18/ Bà **Lê Thị Bé H**, sinh năm 1959 (vắng mặt).

19/ Bà **Tổng Thị Ph** (vắng mặt).

20/ Bà **Võ Thị Bảy**, sinh năm 1932 (vắng mặt).

21/ Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1966 (vắng mặt).

22/ Bà **Lê Thị Kiều D**, sinh năm 1967 (vắng mặt).

Cùng cư trú tại: Ấp T, xã T, tỉnh Cà Mau.

23/ Bà **Phạm Trúc X** (vắng mặt).

Cư trú tại: Ấp Đ, xã L, tỉnh Cà Mau.

24/ Bà **Võ Thị Tr**, sinh năm 1966 (vắng mặt).

Cư trú tại: Ấp T, xã T, tỉnh Cà Mau.

25/ Bà **Đỗ Thị B**, sinh năm 1972 (vắng mặt).

Cư trú tại: Ấp T, xã L, tỉnh Cà Mau.

26/ Ông **Nguyễn Trung Ph**, sinh năm 1984 (vắng mặt).

Cư trú tại: Ấp B, xã L, tỉnh Cà Mau.

27/ Bà **Mai Thị G**, sinh năm 1978 (vắng mặt).

Cư trú tại: Ấp H, xã L, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 16 tháng 8 năm 2023 và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và bà Võ Thị T trình bày yêu cầu khởi kiện:

Ngày 28 tháng 10 năm 2021 vợ chồng ông H, bà T có nhận cố quyền sử dụng đất của ông Đoàn và bà M, phần đất nhận cầm cố có diện tích 05 công tằm lớn (6.480m²), tọa lạc tại ấp Tân Hiệp, xã Tân Hưng, tỉnh Cà Mau.

Vị trí phần đất:

- Hướng Đông: Giáp đất ông Võ Quốc Đ
- Hướng Tây: Giáp đất ông Võ Quốc Đ
- Hướng Nam: Giáp đất ông Võ Quốc Đ
- Hướng Bắc: Giáp đất ông Võ Văn Lâm

Với số tiền cố đất là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng), khi cố đất có làm hợp đồng cọc đất nuôi trồng thủy sản ngày 28/10/2021 và vợ chồng ông H, bà T đã giao đủ số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) cho vợ chồng ông Đ, bà M nhận cùng ngày ký hợp đồng. Thời hạn cố đất là 05 năm (từ ngày 28/10/2021 đến ngày 28/10/2026), sau khi hết thời hạn cố đất mà vợ chồng ông Đ, bà M không chuộc lại đất thì vợ chồng ông H, bà T tiếp tục quản lý, sử dụng đến khi nào vợ chồng ông Đ, bà M chuộc lại đất.

Trong thời gian cố đất thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 4 – Cà Mau) đã kê biên toàn bộ phần đất của vợ chồng ông Đ, bà M với diện tích 18.325,1m² tọa lạc tại ấp Tân Hiệp, xã Tân Hưng, tỉnh Cà Mau để trả nợ, trong đó có phần đất diện tích 6.480m² mà ông Đ và bà M đã cố cho vợ chồng ông H và bà T.

Từ những lý do nêu trên nên vợ chồng ông H và bà T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố đất nuôi trồng thủy sản ngày 28/10/2021 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Võ Thị T với vợ chồng ông Võ Quốc Đ, bà Nguyễn Thị M và yêu cầu vợ chồng ông Võ Quốc Đ, bà Nguyễn Thị M trả lại số tiền cố đất là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

Tại các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện bị đơn ông Võ Quốc Đ và bà Nguyễn Thị M trình bày:

Ông Đ và bà M thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn. Phần đất ông Đ, bà M cố cho ông H, bà T với số tiền là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng), phần đất này thì ông Đ, bà M đã thế chấp cho Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn chi nhánh huyện Cái Nước để vay với số tiền là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng). Nay ông H, bà T yêu cầu trả lại số tiền là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) thì ông Đ và bà M đồng ý.

Tại đơn yêu cầu đề ngày 22 tháng 5 năm 2024 và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh huyện Cái Nước trình bày yêu cầu độc lập:

Ngày 29/7/2024 ông Võ Quốc Đ và bà Nguyễn Thị M có thể chấp 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành O 469661 do Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước cấp ngày 04/01/2000 đứng tên ông Võ Quốc Đ với diện tích 19.250 m², thửa số 0156, 0142; tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp Tân Hiệp, xã Tân Hưng, tỉnh Cà Mau, để vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Cái Nước Cà Mau số tiền gốc là 150.000.000 đồng và lãi suất tạm tính đến ngày 11/9/2025 là 3.500.000 đồng. Tổng cộng gốc và lãi là: 153.500.000 đồng (Một trăm năm mươi ba triệu năm trăm nghìn đồng).

Nay Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Cái Nước Cà Mau yêu cầu vợ chồng ông Võ Quốc Đ và bà Nguyễn Thị M phải có trách nhiệm liên đới thanh toán cho Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Cái Nước Cà Mau với tổng số tiền gốc và lãi còn nợ tính đến ngày 11/9/2025 là 153.500.000 đồng (Một trăm năm mươi ba triệu năm trăm nghìn đồng). Trong đó, nợ gốc là 150.000.000 đồng và nợ lãi là 3.500.000 đồng. Đồng thời, cũng yêu cầu Tòa án tuyên phải kê biên tài sản giữ tại ngân hàng để đảm bảo việc thi hành án cho Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Cái Nước Cà Mau trong trường hợp ông Đ, bà M không tự nguyện trả nợ cho Ngân hàng.

Tại các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kim Đ trình bày:

Bà Đ không đồng ý việc cầm cố đất giữa vợ chồng ông H, bà T với vợ chồng ông Đ, bà M. Yêu cầu Tòa án huỷ hợp đồng cầm cố đất giữa vợ chồng ông H, bà T với vợ chồng ông Đ, bà M. Yêu cầu vợ chồng ông H, bà T trả lại phần đất cổ cho vợ chồng ông Đ, bà M để chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 4 – Cà Mau) kê biên phát mãi tài sản của vợ chồng ông Đ, bà M nhằm thực hiện nghĩa vụ thi hành án trả nợ cho những người được thi hành án.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L, bà Vũ Kiều Nh, bà Lê Phương Th, bà Lê Thị Bé H, bà Nguyễn Thị N, bà Lê Thị Kiều D, bà Võ Thị Tr, bà Đỗ Thị B, ông Nguyễn Trung Ph và bà Mai Thị G đồng trình bày:** Thống nhất với toàn bộ ý kiến của bà Nguyễn Kim Đ trình bày trên, không trình bày bổ sung gì thêm.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và bà Võ Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng cổ đất nuôi trồng thủy sản ngày 28/10/2021 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Võ Thị T với vợ chồng ông Võ Quốc Đ và bà Nguyễn Thị M là vô hiệu. Yêu cầu vợ chồng ông Võ Quốc Đ và bà Nguyễn Thị M trả lại tiền cổ đất là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

Bị đơn ông Võ Quốc Đ và bà Nguyễn Thị M vắng mặt nên không có ý kiến gì khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Cà Mau phát biểu quan điểm về tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đúng theo trình tự quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về án phí dân sự sơ thẩm các đương sự phải chịu nộp theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Cái Nước Cà Mau và Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 – Cà Mau) có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, yêu cầu của đương sự phù hợp với khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ bị đơn ông Võ Quốc Đ, bà Nguyễn Thị M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị D, bà Lê Thị Nh, bà Mạc Trúc G, ông Mạc Công G, bà Nguyễn Kim Đ, bà Nguyễn Kim Th, bà Nguyễn Thị L, ông Phạm Văn K, bà Vũ Kiều Nh, bà Phạm Thị B, bà Trần Thị A, ông Đoàn Văn Ch, bà Lý Như H, bà Lê Phương Th, bà Nguyễn Thị T, bà Lê Thị Út E, bà Lê Thị Bé H, bà Tống Thị Ph, bà Võ Thị B, bà Nguyễn Thị N, bà Lê Thị Kiều D, bà Phạm Trúc X, bà Võ Thị Tr, bà Đỗ Thị B, ông Nguyễn Trung Ph và bà Mai Thị G tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các ông, bà có tên nêu trên theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ Luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền:

Ông Nguyễn Văn H và bà Võ Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng cổ đất nuôi trồng thủy sản ngày 28/10/2021 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Võ Thị T với vợ chồng ông Võ Quốc Đ và bà Nguyễn Thị M là vô hiệu. Yêu cầu vợ chồng ông Võ Quốc Đ và bà Nguyễn Thị M trả lại tiền cổ đất là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng). Do đó, xác định đây là quan hệ tranh chấp “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất”.

Bị đơn vợ chồng ông Võ Quốc Đ và bà Nguyễn Thị M có địa chỉ cư trú tại ấp Tân Hiệp, xã Tân Hưng, tỉnh Cà Mau. Do đó, Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cà Mau thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H và bà Võ Thị T:

Ông Nguyễn Văn H và bà Võ Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng cổ đất nuôi trồng thủy sản ngày 28/10/2021 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn H và

bà Võ Thị T với vợ chồng ông Võ Quốc Đ và bà Nguyễn Thị M là vô hiệu. Yêu cầu vợ chồng ông Võ Quốc Đ và bà Nguyễn Thị M trả lại tiền cổ đất là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng). Ông Nguyễn Văn H và bà Võ Thị T đồng ý trả lại cho vợ chồng ông Võ Quốc Đ và bà Nguyễn Thị M phần đất cổ diện tích 05 công tằm lớn (6.480m²), tọa lạc tại ấp Tân Hiệp, xã Tân Hưng, tỉnh Cà Mau.

Hội đồng xét xử xét thấy, việc thỏa thuận cầm cố đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Võ Thị T với vợ chồng ông Võ Quốc Đ và bà Nguyễn Thị M vào ngày 28/10/2021 là trên tinh thần hoàn toàn tự nguyện. Tuy nhiên, việc thỏa thuận này không phù hợp theo quy định của pháp luật tại Điều 166, Điều 167 của Luật đất đai, vì căn bản hợp đồng cổ đất nuôi trồng thủy sản ngày 28/10/2021 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Võ Thị T với vợ chồng ông Võ Quốc Đ và bà Nguyễn Thị M không được cơ quan có thẩm quyền nào xác nhận và việc giao dịch cầm cố đất này không được pháp luật thừa nhận. Hơn nữa theo Điều 131 Bộ luật Dân sự thì việc các bên xác lập hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất bị vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập, hai bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Vì vậy, yêu cầu của vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Võ Thị T là có cơ sở nên được chấp nhận. Do hợp đồng cổ đất nuôi trồng thủy sản ngày 28/10/2021 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Võ Thị T với vợ chồng ông Võ Quốc Đ và bà Nguyễn Thị M là vô hiệu, nên vợ chồng ông Võ Quốc Đ và bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ trả lại tiền cổ đất cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Võ Thị T với số tiền là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng). Vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Võ Thị T có nghĩa vụ trả lại cho vợ chồng ông Võ Quốc Đ và bà Nguyễn Thị M phần đất cổ diện tích 05 công tằm lớn (6.480m²), tọa lạc tại ấp Tân Hiệp, xã Tân Hưng, tỉnh Cà Mau.

Vị trí phần đất theo các bên xác định:

- Hướng Đông: Giáp đất ông Võ Quốc Đ
- Hướng Tây: Giáp đất ông Võ Quốc Đ
- Hướng Nam: Giáp đất ông Võ Quốc Đ
- Hướng Bắc: Giáp đất ông Võ Văn L

[3.2] Xét yêu cầu độc lập của Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Cái Nước Cà Mau:

Ông Đ và bà M xác định đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Cái Nước để vay với số tiền là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng). Về phía Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Cái Nước xác định: Ngày 29/7/2024 ông Võ Quốc Đ và bà Nguyễn Thị M có thế chấp 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành O 469661 do Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước cấp ngày 04/01/2000 đứng tên ông Võ Quốc Đ với diện tích 19.250 m², thửa số 0156, 0142; tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp Tân Hiệp, xã Tân Hưng, tỉnh Cà Mau, để vay Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Cái

Nước Cà Mau số tiền gốc là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) và lãi suất tạm tính đến ngày 11/9/2025 là 3.500.000 đồng (Ba triệu năm trăm nghìn đồng). Tổng cộng gốc và lãi còn nợ là: 153.500.000 đồng (Một trăm năm mươi ba triệu năm trăm nghìn đồng). Xét thấy, yêu cầu của Ngân hàng phù hợp với lời trình bày của vợ chồng ông Đ, bà M và vợ chồng ông Đ, bà M cũng không có ý kiến phản đối gì đối với yêu cầu của Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Cái Nước Cà Mau nên yêu cầu độc lập của Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Cái Nước Cà Mau đối với vợ chồng ông Đ và bà M là có căn cứ, được chấp nhận toàn bộ. Buộc vợ chồng ông Võ Quốc Đ và bà Nguyễn Thị M phải có trách nhiệm liên đới thanh toán cho Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Cái Nước Cà Mau với tổng số tiền gốc và lãi còn nợ tính đến ngày 11/9/2025 là 153.500.000 đồng (Một trăm năm mươi ba triệu năm trăm nghìn đồng). Trong đó, nợ gốc là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) và nợ lãi là 3.500.000 đồng (Ba triệu năm trăm nghìn đồng). Đồng thời, tiếp tục tính lãi phát sinh từ ngày 12/9/2025 cho đến khi thanh toán hợp đồng theo lãi suất quy định tại hợp đồng tín dụng.

Trong trường hợp ông Võ Quốc Đ và bà Nguyễn Thị M không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Cái Nước Cà Mau, thì Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Cái Nước Cà Mau có quyền yêu cầu bán phát mãi các tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 7505-LCL-202200827/HĐTD ngày 31/5/2022 và được Công chứng tại Ủy ban nhân dân xã Tân Hưng, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau ngày 31/5/2022, số công chứng 123. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành O 469661 do Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước cấp ngày 04/01/2000 đứng tên ông Võ Quốc Đ với diện tích 19.250 m², thửa số 0156, 0142; tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp Tân Hiệp, xã Tân Hưng, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau (nay là ấp Tân Hiệp, xã Tân Hưng, tỉnh Cà Mau).

[4] Xét lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Cà Mau là phù hợp và có căn cứ nên được chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định là 400.000 đồng (Bốn trăm nghìn đồng), ông H và bà T đã thanh toán xong. Do yêu cầu của ông H và bà T được chấp nhận toàn bộ nên ông Đ và bà M phải chịu toàn bộ số tiền này. Buộc ông Đ và bà M cùng có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho ông H và bà T số tiền 400.000 đồng (Bốn trăm nghìn đồng).

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Áp dụng các Điều 26, 27 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.

Do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định pháp luật.

Do chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Cái Nước Cà Mau đối với bị đơn nên bị đơn phải chịu nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định pháp luật.

Ông Nguyễn Văn H và bà Võ Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã dự nộp.

Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Cái Nước Cà Mau không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã dự nộp.

[7] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 143, 147, Điều 157, Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228, Điều 264, 266, 271 và Điều 273 của Bộ Luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 116, 123, 131, 309, 357, 407 và 468 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ các Điều 166, 167 Luật đất đai;

Căn cứ các Điều 26, 27 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.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Võ Thị T đối với bị đơn là vợ chồng ông Võ Quốc Đ và bà Nguyễn Thị M. Tuyên bố hợp đồng cố đất nuôi trồng thủy sản ngày 28/10/2021 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Võ Thị T với vợ chồng ông Võ Quốc Đ và bà Nguyễn Thị M là vô hiệu. Buộc vợ chồng ông Võ Quốc Đ và bà Nguyễn Thị M trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Võ Thị T số tiền cố đất là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng). Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Võ Thị T trả lại cho vợ chồng ông Võ Quốc Đ và bà Nguyễn Thị M phần đất cố diện tích 05 công tằm lớn (6.480m²), tọa lạc tại ấp Tân Hiệp, xã Tân Hưng, tỉnh Cà Mau.

Vị trí phần đất theo các bên xác định:

- Hướng Đông: Giáp đất ông Võ Quốc Đ
- Hướng Tây: Giáp đất ông Võ Quốc Đ
- Hướng Nam: Giáp đất ông Võ Quốc Đ
- Hướng Bắc: Giáp đất ông Võ Văn L

[2] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Cái Nước Cà Mau đối với bị đơn là vợ chồng ông Võ Quốc Đ và bà Nguyễn Thị M. Buộc vợ chồng ông Võ Quốc Đ và bà Nguyễn

Thị M phải có trách nhiệm liên đới thanh toán cho Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Cái Nước Cà Mau với tổng số tiền gốc và lãi còn nợ tính đến ngày 11/9/2025 là 153.500.000 đồng (Một trăm năm mươi ba triệu năm trăm nghìn đồng). Trong đó, nợ gốc là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) và nợ lãi là 3.500.000 đồng (Ba triệu năm trăm nghìn đồng). Đồng thời, tiếp tục tính lãi phát sinh từ ngày 12/9/2025 cho đến khi thanh toán hợp đồng theo lãi suất quy định tại hợp đồng tín dụng.

Trong trường hợp ông Võ Quốc Đ và bà Nguyễn Thị M không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Cái Nước Cà Mau, thì Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Cái Nước Cà Mau có quyền yêu cầu bán phát mãi các tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 7505-LCL-202200827/HĐTD ngày 31/5/2022 và được Công chứng tại Ủy ban nhân dân xã Tân Hưng, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau ngày 31/5/2022, số công chứng 123. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành O 469661 do Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước cấp ngày 04/01/2000 đứng tên ông Võ Quốc Đ với diện tích 19.250 m², thửa số 0156, 0142; tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp Tân Hiệp, xã Tân Hưng, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau (nay là ấp Tân Hiệp, xã Tân Hưng, tỉnh Cà Mau).

[3] Về chi phí thẩm định: Buộc ông Võ Quốc Đ và bà Nguyễn Thị M cùng có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn H và bà Võ Thị T số tiền 400.000 đồng (Bốn trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chậm thực hiện việc trả số tiền nêu trên thì người phải thi hành án còn phải trả thêm tiền lãi suất theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự.

[4] Về án phí:

Buộc ông Võ Quốc Đ và bà Nguyễn Thị M cùng liên đới chịu nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 7.675.000 đồng (Bảy triệu sáu trăm bảy mươi năm nghìn đồng).

Ông Nguyễn Văn H và bà Võ Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, ông H và bà T có dự nộp tiền tạm ứng án phí 7.800.000 đồng (Bảy triệu tám trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009468 ngày 31/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 – Cà Mau) được nhận lại toàn bộ khi bản án có hiệu lực.

Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Cái Nước Cà Mau không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, Ngân hàng nông nghiệp và

Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Cái Nước Cà Mau có dự nộp tiền tạm ứng án phí 7.635.000 đồng (Bảy triệu sáu trăm ba mươi năm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013299 ngày 05/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 – Cà Mau) được nhận lại toàn bộ khi bản án có hiệu lực.

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 dân sự, 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.

Án xử sơ thẩm công khai, đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND khu vực 4 – Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 4 – Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu văn phòng.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Tạo