TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 5 - CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 78/2026/DS-ST
Ngày: 27-5-2026
V/v tranh chấp "Hợp đồng cầm cố đất và nhà"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 5 - CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Bà Phan Diệu Hiền.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Võ Văn Chanh;

Bà Tạ Huyền Thanh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Tú Hương là Thẩm tra viên Tòa án nhân dân khu vực 5 - Cà Mau.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 - Cà Mau tham gia phiên tòa*:** Bà Trương Ngọc Trủi - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 5 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 5 - Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 156/2025/TLST-DS ngày 10 tháng 11 năm 2025 về "Tranh chấp hợp đồng cầm cố đất và nhà" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 77/2026/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Phan Vũ L, sinh năm 1992; Căn cước công dân số 096092003500 (có mặt).

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

Bị đơn:

- Ông Thạch Văn D, sinh năm 1952 (xin vắng mặt).

- Chị Thạch Thị Bé T, sinh năm 1985; Căn cước công dân số 096185021941 (con ông D, có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp D, xã T, tỉnh Cà Mau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Thạch Văn Đ, sinh năm 1983 (con ông D, có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp D, xã T, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Nguyên đơn, ông Phan Vũ L trình bày:*** Ngày 18/6/2021, anh L có nhận cố phần đất của ông Thạch Văn D và chị Thạch Thị Bé T, diện tích chiều ngang 18m x chiều dài từ lộ đến mé sông toạ lạc ấp D, xã T, tỉnh Cà Mau với giá 100.000.000 đồng, hợp đồng cố đất có lập thành văn bản, ông D, chị Bé T và anh Đ cùng ký tên vào văn bản. Khi nhận cố đất, anh L giao cho ông D và chị B T mỗi người 50.000.000 đồng tương ứng với diện tích của từng người (chị B T và ông D mỗi người ngang 09m).

Do anh L ở xa nên cho chị B T và ông D thuê lại phần đất cố để sử dụng, với số tiền 16.000.000 đồng/năm/02 người (chị B T và ông D mỗi người 8.000.000 đồng). Sau khi thuê đất, ông D trả tiền thuê đất 04 năm (đến 2024), chị Bé T trả tiền thuê đất 03 năm (đến 2023) thì ngưng.

Nay thời hạn cố đất đã hết, chị Bé T và ông D đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê đất nên anh L khởi kiện yêu cầu Toà án huỷ hợp đồng cố đất đồng thời yêu cầu chị Thạch Thị B Tư trả tiền cố đất 50.000.000 đồng, yêu cầu ông Thạch Văn D và anh Thạch Văn Đ liên đới trả 50.000.000 đồng.

**** Bị đơn, ông Thạch Văn D trình bày**:* Ông D có lập hợp đồng cố đất với anh Phan Văn L1 với số tiền 100.000.000 đồng, trong đó ông D chỉ nhận 50.000.000 đồng, chị B T nhận 50.000.000 đồng; ông D đã trả lãi 03 năm bằng 24 triệu.

**** Bị đơn, chị Thạch Thị Bé T trình bày**:* Ngày 18/6/2021, ông Thạch Văn D, chị Thạch Thị Bé T, anh Thạch Văn Đ và anh Phan Vũ L có lập hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất với số tiền 100.000.000 đồng, hợp đồng bằng văn bản do ông D viết, trong đó chị B T nhận 50.000.000 đồng, đóng lãi hai năm bằng 16.000.000 đồng. Ông D nhận 50.000.000 đồng, đóng lãi ba năm bằng 24.000.000 đồng. Ông D bị bệnh nên anh Đ là người trực tiếp đóng lãi cho anh L. Hiện tại hợp đồng cầm cố hết hạn, chị Bé T đồng ý chấm dứt hợp đồng. Do hoàn cảnh khó khăn nên chị Bé T xin trả dần số tiền cầm cố đã nợ.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, anh Thạch Văn Đ trình bày:***

Ngày 18/6/2021, ông Thạch Văn D, chị Thạch Thị Bé T có lập hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất cho anh Phan Vũ L, trong đó ông D nhận 50.000.000 đồng, chị B T nhận 50.000.000 đồng để trị bệnh. Sau khi cố đất được một thời gian thì anh Thạch Văn Đ có ký tên vào hợp đồng (hợp đồng do ông D viết), anh Đ đã đóng lãi ba năm bằng 24.000.000 đồng. Ông D bị bệnh nên anh Đ đồng ý kết thúc

hợp đồng cầm cố. Đối với số tiền ông D nợ thì anh Đ đồng ý cùng ông D trả cho anh L 50.000.000 đồng, do hoàn cảnh khó khăn nên xin trả dần.

** Tại phiên tòa:*

Anh Phan Vũ L trình bày: Ông D và anh Đ đã trả tiền thuê lại đất 03 năm bằng 23.000.000 đồng, nợ lại 1.000.000 đồng, anh L không yêu cầu trả số tiền này; chị Bé T đã trả tiền thuê lại đất 16.000.000 đồng. Đối với số tiền cầm cố đất, anh L giảm cho phía bị đơn 20.000.000 đồng, chỉ yêu cầu ông D, anh Đ và chị Bé T trả 80.000.000 đồng, trong đó chị B T trả 40.000.000 đồng, ông D và anh Đ trả 40.000.000 đồng, về chi phí tố tụng nguyên đơn đồng ý chịu.

Chị Bé T trình bày : Về phần đất cầm cố chiều ngang chỉ 10m, dài từ Lộ cấp 6 đến mé sông vì phần đất của chị B T được cho ngang 10m, dài 10m, phần đất chiều dài còn lại đến mé sông là của ông D.

Anh Thạch Văn Đ trình bày: Đồng ý lời trình bày của anh L và chị Bé T, anh Đ đồng ý cùng với ông D trả anh L 40.000.000 đồng.

Ông Thạch Văn D vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát có ý kiến: Về phần thủ tục tố tụng Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã chấp hành đúng theo quy định pháp luật nên không có kiến nghị. Về nội dung vụ án: Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Phan Vũ L. Hợp đồng cố đất (Giấy cố đất và nhà) đề ngày 18/6/2021 giữa anh Phan Vũ L với ông Thạch Văn D, chị Thạch Thị Bé T là vô hiệu. Buộc ông Thạch Văn D, chị Thạch Thị Bé T, anh Thạch Văn Đ liên đới hoàn trả cho anh L số tiền 80.000.000 đồng. Án phí đương sự chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng.

Mặc dù tại đơn khởi kiện ngày 10 tháng 11 năm 2025, nguyên đơn đã yêu cầu Tòa án giải quyết buộc chị Thạch Thị Bé T, ông Thạch Văn D và anh Thạch Văn Đ thanh toán 100.000.000 đồng nhưng tại phiên tòa, nguyên đơn xin thay đổi một phần yêu cầu là chỉ buộc bị đơn thanh toán 80.000.000 đồng, trong đó yêu cầu chị Bé T thanh toán 40.000.000 đồng, yêu cầu anh Đ và ông D thanh toán số tiền 40.000.000 đồng. Xét thấy, việc thay đổi một phần yêu cầu nói trên là hoàn toàn tự nguyện, không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên được Hội đồng xét xử xem xét theo quy định tại Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Anh Phan Vũ L khởi kiện buộc chị Thạch Thị Bé T, anh Thạch Văn Đ và ông Thạch Văn D thanh toán cho anh Vũ L số tiền cầm cố còn nợ nên xác định đây là "*Tranh chấp hợp cầm cố đất và nhà*" theo quy

định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; chị Bé T, ông D và anh Đ cư trú tại ấp D, xã T, tỉnh Cà Mau nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Cà Mau quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự (được sửa đổi, bổ sung một số điều năm 2025).

Ông Thạch Văn D có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt vì bị bệnh, yêu cầu này của đương sự là chính đáng và phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Về nội dung vụ án.

Năm 2021, ông Thạch Văn D, chị Thạch Thị Bé T và anh Phan Vũ L, có lập hợp đồng cầm cố đất và nhà, đến nay hợp đồng đã hết hạn nhưng ông D và chị B T không trả lại số tiền cầm cố cho anh L nên các bên xảy ra tranh chấp.

Xét yêu cầu của nguyên đơn.

Nguyên đơn yêu cầu huỷ hợp đồng cầm cố đất, thấy rằng: Hợp đồng cầm cố đất và nhà được xác lập ngày 18/6/2021 giữa ông D, chị Bé T và anh L với giá 100.000.000 đồng. Hợp đồng được lập thành văn bản "Giấy cố đất và nhà". Sau khi lập hợp đồng một thời gian thì anh Thạch Văn Đ mới ký tên vào hợp đồng, sự việc được chị T, ông D và anh Đ thừa nhận, đây là tình tiết không phải chứng minh được quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự quy định. Như vậy, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa các đương sự là thực tế có xảy ra,

Xét hợp đồng cố đất:

Ngày 18/6/2021, ông Thạch Văn D, chị Thạch Thị Bé T có lập hợp đồng cầm cố đất và nhà cho anh Phan Vũ L có chiều ngang 18m, dài từ lộ đến mé sông. Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/4/2026, phần đất cầm cố chiều ngang 10m, chiều dài từ lộ đến mé sông, có vị trí, tứ cận như sau:

Mặt tiền giáp đất hành lang Lộ cấp 6;

Mặt hậu giáp sông H;

Mặt tiền nhìn vào vách phải giáp đất ông Thạch Văn D;

Mặt tiền nhìn vào vách trái giáp đất bà Thạch Thị H (đã chuyển nhượng cho ông Trần Minh K).

Trên đất có căn nhà tiền chế của chị Thạch Thị Bé T, chiều ngang 07m, dài 10m, giá trị khi cất khoảng 60 triệu (nhà cất không hết diện tích đất).

Giá hợp đồng cầm cố là 100.000.000 đồng, trong đó chị B T nhận 50.000.000 đồng, ông D nhận 50.000.000 đồng. Hợp đồng được lập thành văn bản nhưng không được công chứng, chứng thực. Nay anh Phan Vũ L yêu cầu Toà án huỷ hợp đồng cố đất, thấy rằng: Theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 "*Việc chuyên đổi, chuyên nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào số địa chính*". Từ quy định trên, pháp luật không cho phép cá nhân thực hiện việc cầm cố quyền

sử dụng đất. Các bên thực hiện giao dịch là không hợp pháp và vi phạm điều cấm của Luật đất đai. Do đó, giấy cố đất và nhà ký kết ngày 18/6/2021 giữa anh Phan Vũ L và ông Thạch Văn D, chị Thạch Thị Bé T vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự. Khi giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập và các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Nguyên đơn không giữ giấy tờ về quyền sử dụng đất và phần đất hiện do ông D, chị Bé T đang quản lý, sử dụng nên không buộc các bên giao trả là phù hợp.

Anh Phan Vũ L yêu cầu chị Thạch Thị Bé T thanh toán số tiền cầm cố 40.000.000 đồng, yêu cầu anh Thạch Văn Đ và ông Thạch Văn D thanh toán số tiền cầm cố 40.000.000 đồng; chị Bé T, anh Đ và ông D đồng ý thanh toán theo yêu cầu của anh L, đây là sự tự nguyện của các đương sự nên được Hội đồng xét xử ghi nhận theo quy định tại Điều 131 và Điều 407 của Bộ luật dân sự.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, trường hợp chị Thạch Thị Bé T, anh Thạch Văn Đ và ông Thạch Văn D chậm thanh toán cho anh Phan Vũ L số tiền nêu trên thì hàng tháng chị Bé T, anh Đ và ông D còn phải chịu thêm khoản lãi, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm thanh toán tại thời điểm thi hành án.

Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 900.000 đồng, anh L đồng ý chịu chi phí này nên được Hội đồng xét xử ghi nhận theo quy định tại Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về án phí: Chị Thạch Thị Bé T, anh Thạch Văn Đ và ông Thạch Văn D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của anh Phan Vũ L được chấp nhận nhưng ông D thuộc đối tượng người cao tuổi nên được miễn nộp theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 12 và Điều 26 Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án. Anh Phan Vũ L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã dự nộp.

Đối với anh Thạch Văn H1 là người ký tên trong giấy cố đất và nhà nhưng anh L, anh Đ, chị Bé T và ông D xác định anh H1 không liên quan đến hợp đồng cố đất nên Toà án không đưa ông H1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên được chấp nhận.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 147, 157, 220, khoản 1 Điều 228 và Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 188 Luật đất đai; Điều 123, Điều 131 và Điều 407 của Bộ luật dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phan Vũ L. Hợp đồng cầm cố đất và nhà ngày 18/6/2021 giữa ông Thạch Văn D, chị Thạch Thị Bé T với anh Phan Vũ L là vô hiệu.

Buộc chị Thạch Thị Bé T, anh Thạch Văn Đ và ông Thạch Văn D phải liên đới thanh toán cho anh Phan Vũ L số tiền cầm cố đất và nhà tổng cộng là 80.000.000 đồng *(T1 mươi triệu đồng),* trong đó chị Bé T thanh toán 40.000.000 đồng*;* anh Đ và ông D thanh toán 40.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, trường hợp chị Thạch Thị Bé T, anh Thạch Văn Đ và ông Thạch Văn D chậm thanh toán cho anh Phan Vũ L số tiền nêu trên thì hàng tháng chị T, anh Đ và ông D còn phải chịu thêm khoản lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm thanh toán tại thời điểm thi hành án.

Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 900.000 đồng anh Phan Vũ L tự nguyện chịu và đã nộp xong số tiền này.

Về án phí:

Chị Thạch Thị Bé T, ông Thạch Văn D và anh Thạch Văn Đ phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Chị Thạch Thị Bé T phải chịu án phí có giá ngạch 2.000.000 đồng.

Ông Thạch Văn D và anh Thạch Văn Đ phải chịu án phí có giá ngạch là 2.000.000 đồng nhưng ông D thuộc đối tượng người cao tuổi nên được miễn án phí, phần anh Đ phải chịu là 1.000.000 đồng.

Anh Phan Vũ L không phải chịu án phí. Anh L2 được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.800.000 đồng tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004210 ngày 10 tháng 11 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau.

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 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, vắng mặt tính từ ngày nhận bản án hoặc tống đạt bản án hợp lệ.

Nơi nhận:
- Các đương sự.
- VKSND huyện khu vực 5 – Cà Mau;
- Chi cục THADS Khu vực 5 – Cà Mau;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Phan Diệu Hiền