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: 272/2026/DS-ST
Ngày 19-5-2026
V/v tranh chấp Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, Hợp đồng vay tài sản.

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 Võ Minh Luân

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Vũ Minh Hoàng

Ông Trần Hoàng Giang

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Châu Sơn Ca 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: *Bà Nguyễn Thảo Nguyên* - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 5 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: 277/2025/TLST-DS ngày 13 tháng 10 năm 2025 về việc tranh chấp "Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất " theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 84/2026/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 3 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1964 (có mặt).

Căn cước công dân số: 093164006748, ngày cấp 0 5/10/2022.

Địa chỉ: Ấp H, xã N, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn:* Bà Lê Thị N1, sinh năm: 1979 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp H, xã N, tỉnh Cà Mau,

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

Ông Trần Chi L, sinh năm: 1987 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp H, xã N, tỉnh Cà Mau.

Ông Trần Phong L1, sinh năm: 1988 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp H, xã N, tỉnh Cà Mau.

Bà Trần Tố Q, sinh năm: 1990 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp L, xã P, tỉnh Cà Mau.

Bà Phan Thị T, sinh năm: 1942 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp H, xã N, tỉnh Cà Mau.

Chị Quách Thị N2 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp H, xã N, tỉnh Cà Mau.

Anh Quách Thiện N3 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp H, xã N, tỉnh Cà Mau.

Bà Lê Thị H (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã N, tỉnh Cà Mau.

Ông Lê Văn C, sinh năm 1986 (có mặt).

Căn cước công dân số: 096086018793, ngày cấp 05/9/2021

Địa chỉ: Ấp H, xã N, tỉnh Cà Mau.

Ông Trần Đăng K (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp K, xã N, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:

Ngày 21/6/2020 bà Nguyễn Thị N có cầm cố cho ông Quách Hoàng H1, bà Lê Thị N1 phần đất diện tích 11.820m² với số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), thời hạn cầm cố là 05 năm, có làm hợp đồng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Trần Thế M đứng tên (ông M chết ngày 23/8/2020). Đất tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau (nay ấp H, xã N, tỉnh Cà Mau). Bà N giao đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0854892 do UBND huyện C cấp cho ông Trần Thế M quản lý. Quá trình thực hiện hợp đồng cố đất ông H1, bà N1 cầm cố đất lại cho ông Lê Văn C và giao đất cho ông C canh tác, bà N không đồng ý.

Tại phiên toà nguyên đơn yêu Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau xem xét tuyên vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 21/6/2020 giữa nguyên đơn với bị đơn bà Lê Thị N1. Nguyên đơn trả lại cho bị đơn số tiền cố đất 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng). Nguyên đơn yêu cầu bị đơn giao trả lại phần đất đã cố có diện tích theo đo đạc thực tế 11.310,6m² và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0854892 do UBND huyện C cấp cho ông Trần Thế M.

Tại phiên toà bị đơn bà Lê Thị N1 trình bày:

Ngày 18/6/2020 bà N1 và ông Quách Hoàng H1 (ông H1 chết năm 2023) có nhận cố của bà Nguyễn Thị N 01 phần đất có diện tích 11.820 m², với số tiền 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng); đến ngày 21/6/2020 bà N có

cố thêm cho bà phần đất như nêu trên số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng), tổng là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), thời hạn cố đất là 05 năm, có làm hợp đồng. Nguyên đơn giao đất và 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0854892 do UBND huyện C cấp cho ông Trần Thế M cho bà quản lý. Bà N1 trực tiếp quản lý sử dụng đất đến ngày 28/6/2022 bà thế chấp đất và quyền sử dụng đất lại cho ông Lê Văn C để vay số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng). Bà N1 giao đất và đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Trần Thế M cho ông C quản lý.

Tại phiên toà bị đơn đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà yêu cầu bà N trả lại số tiền cố đất là 500.000.000 đồng; bà đồng ý trả lại bà N phần đất đã cố có diện tích theo đo đạc thực tế 11.310,6m² và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0854892 do UBND huyện C cấp cho ông Trần Thế M.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Lê Văn C, bà đồng ý theo yêu cầu của ông C. Bà đồng ý trả ông C số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng). Bà yêu cầu ông C trả lại cho bà phần đất đã cố có diện tích theo đo đạc thực tế 11.310,6m² và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0854892 do ông Trần Thế M đúng tên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn C trình bày:

Ngày 28/6/2022 ông có cho Quách Hoàng H1, bà Lê Thị N1 vay số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng). Bà N1 có thế chấp cho ông 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0854892 do ông Trần Thế M đứng tên và giao phần đất bà N1 cố của bà N cho ông quản lý đến nay. Nay bà N và bà N1 tranh chấp hợp đồng cầm cố đất. Ông yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông với bà N1 là vô hiệu. Ông yêu cầu bà N1 trả cho ông số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng); Ông đồng ý giao trả lại cho bà N1 đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Trần Thế M đứng tên.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Chi L, anh Trần Phong L1, chị Trần Tố Q, bà Phan Thị T, chị Quách Thị N2, anh Quách Thiện N3, chị Lê Thị H, anh Trần Đăng K được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng bị đơn vẫn vắng mặt và không có ý kiến gì đối với yêu cầu của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự: Vụ án từ khi thụ lý đến xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đều tuân thủ đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định. Về nội dung vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn. Nguyên đơn có trách nhiệm trả cho bị đơn số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Văn C. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bị đơn với ông Lê Văn C. Bị đơn có trách nhiệm trả cho ông C số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng). Ông C có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn phần đất bị đơn thế chấp diện tích theo đo

đạc thực tế 11.310,6m² và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0854892 do ông Trần Thế M đúng tên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Xét về thủ tục tố tụng: Bị đơn có nơi cư trú tại xã N , tỉnh Cà Mau nguyên đơn khởi kiện bị đơn về việc tranh chấp "Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất nên Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai đối với anh Trần Chi L, bà Phan Thị T, chị Quách Thị N2, anh Quách Thiện N3, chị Lê Thị H, anh Trần Đăng K nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa; anh Trần Phong L1, chị Trần Tố Q xin vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự tòa án tiến hành xét xử vắng mặt là phù hợp với quy định.

[2] Xét nội dung tranh chấp: Tại phiên tòa nguyên đơn xác định ngày 21/6/2020 bà Nguyễn Thị N có cố cho ông Quách Hoàng H1, bà Lê Thị N1 phần đất diện tích 11.820m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0854892 do ông Trần Thế M đứng tên với số tiền là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), thời hạn cố đất 05 năm. Ông H1, bà N1 thế chấp lại cho ông C và giao đất cho ông C canh tác mà không được sự đồng ý của nguyên đơn. Nguyên đơn yêu Toà án xem xét tuyên vô hiệu đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn; yêu cầu bị đơn giao trả lại phần đất đã cầm cố diện tích theo đo đạc thực tế 11.310,6m² và trả lại 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0854892 do ông Trần Thế M đứng tên. Nguyên đơn đồng ý trả lại cho bị đơn số tiền cố đất 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng). Bị đơn xác định nội dung trình bày của nguyên đơn là đúng đồng ý yêu cầu của nguyên đơn và yêu cầu nguyên đơn trả số tiền 500.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là thực tế có diễn ra. Tuy nhiên, xét thấy đất đai không thuộc đối tượng cầm cố. Căn cứ Điều 122, của Bộ luật dân sự hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 21/6/2020 giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu. Do giao dịch vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập. Căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự, xử lý hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu là các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Nguyên đơn có trách nhiệm giao trả lại cho bị đơn số tiền 500.000.000 đồng. Phần đất bị đơn nhận cầm cố của nguyên đơn diện tích theo đo đạc thực tế 11.310,6m² hiện nay ông C đang quản lý canh tác và ông C đang giữ 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0854892 do ông Trần Thế M đứng tên nên ông C có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn.

[3] Xét đối với yêu cầu độc lập của ông Lê Văn C: Ngày 28/6/2022 ông Quách Hoang H2 và bà Lê Thị N1 có vay của ông số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm nghìn đồng). Bà N1 có giao ông giữ 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0854892 do ông Trần Thế M đứng tên và bà N1 giao đất cho ông quản lý. Xét thấy do hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 21/6/2020 giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu nên hợp đồng thế chấp ngày 28/6/2022 giữa bị đơn với ông C cũng vô hiệu, nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập. Bà Lê Thị N1 có trách nhiệm trả cho ông C số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

[4] Xét đối với chi phí đo đạc: Nguyên đơn có dự nộp số tiền 9.446.000 đồng (chín triệu bốn trăm bốn mươi sáu nghìn đồng), nguyên đơn tự nguyện chịu số tiền 4.723.000 đồng (bốn triệu bảy trăm hai mươi ba nghìn), yêu cầu bị đơn chịu 4.723.000 đồng, bị đơn đồng ý . Xét thấy là phù hợp nên chấp nhận.

[5] Xét về án phí: Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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. Nguyên đơn được miễm án phí thuộc trường hợp người cao tuổi. Bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 131, Điều 463, Điều 468 của Bộ luật dân sự. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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 nguyên đơn bà Nguyễn Thị N.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 21/6/2020 giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị N trả cho bà Lê Thị N1 số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn C.

Tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp giữa ông Lê Văn C và bị đơn là vô hiệu.

Buộc bà Lê Thị N1 trả cho ông Lê Văn C số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

Buộc ông Lê Văn C có trách nhiệm giao trả lại cho bà Nguyễn Thị N phần đất diện tích theo đo đạc thực tế 11.310,6m² (vị trí cụ thể có Trích đo hiện trạng ngày 10/3/2026 kèm theo); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0854892 do ông Trần Thế M đứng tên.

Bà Lê Thị N1 có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền 4.723.000 đồng (chi phí đo đạc).

Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Lê Thị N1 phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng); án phí có ngạch 20.000.000 đồng (hai mươi chịu đồng). Ông Lê Văn C không phải chịu án phí, ông C có dự nộp tạm ứng án phí số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) theo biên lai thu số 0005878 ngày 12/5/2026 tại Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau được nhận lại.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp Thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên 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 468 của Bộ luật dân sự.

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 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, 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, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn C có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án đực niêm yết công khai.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND cùng cấp;
- THADS tỉnh Cà Mau;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Võ Minh Luân