

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐÀM D, TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 73/2025/DS-ST
Ngày 26 – 3 – 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 HUYỆN ĐÀM D, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Ngọc Mai.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trịnh Khởi Nghĩa

Ông Nguyễn Văn Hiền

-Thư ký phiên tòa: Bà Hà Thị Diễm My là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đam D, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đam D tham gia phiên tòa: Bà Ngô Trà My - Kiểm sát viên.

Vào ngày 26 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đam D xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 859/2024/TLST-DS ngày 12 tháng 12 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 512/2024/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Anh Bùi Văn Th, sinh năm 1985; địa chỉ cư trú: Ấp Bến B, xã Quách Phẩm B, huyện Đam D, tỉnh Cà Mau (có mặt).

2. Chị Trương Như M, sinh năm 1993; địa chỉ cư trú: Ấp Bến B, xã Quách Phẩm B, huyện Đam D, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Bị đơn:

1. Chị Nguyễn Thị Cẩm L, sinh năm 1977; địa chỉ cư trú: Ấp Bến B, xã Quách Phẩm B, huyện Đam D, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

2. Anh Võ Hoàng M, sinh năm 1972; địa chỉ cư trú: Ấp Bến B, xã Quách Phẩm B, huyện Đam D, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn anh Th trình bày:*

Vào ngày 14/10/2020 anh và chị M có hợp đồng với anh M và chị L cầm cố phần đất của anh M và chị L diện tích khoảng 10.000m², tại ấp Bến B, xã Quách Phẩm B, huyện Đầm D với giá 300.000.000 đồng, thời hạn cầm cố là 3 năm, khi nào chuộc đất thì cho hay trước 6 tháng. Đến nay đã hết hạn hợp đồng, anh M và chị L không chuộc đất, hiện tại phần đất cầm cố của anh M và chị L vẫn do vợ chồng anh quản lý.

Nay anh Th và chị M yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố đất giữa vợ chồng anh với anh M và chị L lập ngày 14/10/2020 là vô hiệu, buộc anh M và chị L trả cho anh chị số tiền 300.000.000 đồng, anh và chị M đồng ý giao lại phần đất cầm cố theo đo đạc thực tế là 10.597,4m² tại ấp Bến B, xã Quách Phẩm, huyện Đầm D, tỉnh Cà Mau, có vị trí: hướng đông giáp Trương Hùng Cường và Nguyễn Thị Phụng, hướng tây giáp Trần Kim Chi; hướng nam giáp Hà Thị Lợi và hướng B giáp phần đất còn lại của chị L và anh M.

** Nguyên đơn chị M trình bày:* Chị M thống nhất với trình bày và yêu cầu của anh Th.

* Đối với bị đơn anh Võ Hoàng M và chị Nguyễn Thị Cẩm L, mặc dù đã nhận được thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng của Tòa án để biết được yêu cầu khởi kiện của chị M và anh Th nhưng không có ý kiến và không tham gia hòa giải, xét xử.

Tại phiên tòa,

Anh Th và chị M vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu anh M và chị L trả số tiền cố đất là 300.000.000 đồng, đồng ý trả lại cho anh M và chị L diện tích đất cầm cố là 10.597,4m².

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm D phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử, thư ký là đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật nên không có kiến nghị, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 166, 167 luật đất đai năm 2013; Điều 122, 123, 131 Bộ Luật dân sự năm 2015; 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, lệ phí Tòa án. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị M và anh Th. Tuyên bố hợp đồng cố đất giữa chị M, anh Th với anh M và chị L lập ngày 14/10/2020 là vô hiệu. Buộc anh M và chị L trả cho anh Th và chị M số tiền cố đất là 300.000.000 đồng; anh Th và chị M có nghĩa vụ giao trả cho anh M và chị L phần đất cầm cố 10.597,4m².

Chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm các đương sự chịu theo quy định

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Anh Võ Hoàng M và chị Nguyễn Thị Cẩm L vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự là phù hợp và đúng quy định.

[2] Về nội dung vụ án: Vào ngày 14/10/2020 anh M và chị L có nhận cầm cố của anh M và chị L phần đất diện tích 10.597,4m² tại ấp Bến B, xã Quách Phẩm B, huyện Đầm D, giá cầm cố là 300.000.000 đồng, thời hạn cầm cố là 3 năm. Khi hết hạn hợp đồng anh M và chị L không chuộc đất cũng không trả trả lại tiền.

[3] Xét hợp đồng cầm cố đất giữa anh Th, chị M và anh M, chị L thấy rằng: Theo quy định tại Điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013 và quy định của pháp luật về đất đai thì người sử dụng đất không có quyền cầm cố đất, do đó căn cứ vào các Điều 122, 123 Bộ luật dân sự năm 2015 xác định hợp đồng cầm cố giữa anh Th, chị M và anh M, chị L là vô hiệu. Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về giao dịch dân sự vô hiệu sẽ không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ khi xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, trao trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Th và chị M, buộc anh M và chị L trả cho anh Th và chị M 300.000.000 đồng; buộc anh Th và chị M giao lại phần đất cầm cố cho anh M và chị L diện tích 10.597,4m².

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Căn cứ khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự bị đơn phải chịu chi phí tố tụng do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận là 7.417.200 đồng. Nguyên đơn đã nộp xong chi phí, bị đơn có nghĩa vụ nộp lại để hoàn trả cho nguyên đơn.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Theo khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 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 thì anh M và chị L phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 15.000.000 đồng. Số tiền tạm ứng án phí anh Th và chị M đã dự nộp được nhận lại.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 147, Điều 228, khoản 1 Điều 157 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, 167 luật đất đai năm 2013; Điều 122, 123, 131 Bộ Luật dân sự năm 2015, khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 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, lệ phí Tòa án

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Bùi Văn Th và chị Trương Như M. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất thiết lập ngày 14/10/2020 giữa anh Bùi Văn Th, chị Trương Như M với anh Võ Hoàng M và chị Nguyễn Thị Cẩm L là vô hiệu. Buộc anh Võ Hoàng M và chị Nguyễn Thị Cẩm L có nghĩa vụ trả cho anh Bùi Văn Th và chị Trương Như M số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng); anh Bùi Văn Th và chị Trương Như M có nghĩa vụ giao lại cho anh M và chị L diện tích đất cầm cố theo đo đạc thực tế là 10.597,4m² tại ấp Bến B, xã Quách Phẩm B, huyện Đầm D, tỉnh Cà Mau. Có vị trí như sau:

Hướng đông: Giáp Nguyễn Thị Phụng và Trương Hùng Cường đoạn M1M2 = 108.40m, đoạn M2M3 = 82.07m;

Hướng tây: giáp Trần Kim Chi đoạn M4M5 = 12.82m, M5M6 = 1.02m, M6M7 = 163.88m;

Hướng nam: Giáp phần đất còn lại của chị L và anh M đoạn M3M4 = 45.88m;

Hướng B: Giáp Hà Thị Lợi đoạn M1M7 = 72.75m.

(Kèm theo mảnh trích đo hiện trạng ngày 24/3/2025 của Công ty TNHH Đo đạc Khoáng Sản Tây Ninh)

2. Về chi phí tố tụng: Anh Võ Hoàng M và chị Nguyễn Thị Cẩm L phải chịu 7.417.200 đồng. Anh M và chị L có nghĩa vụ nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm D để hoàn trả cho chị M và anh Th.

Kể từ ngày chị M và anh Th có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh M và chị L chậm thi hành các khoản tiền trên, thì hàng tháng anh M và chị L còn phải chịu thêm khoản lãi suất chậm thi hành theo mức lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Bùi Văn Th và chị Trương Như M không phải chịu, chị M và anh Th đã nộp tạm ứng án phí số tiền 7.800.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002323 ngày 12/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm D, được nhận lại.

- Anh Võ Hoàng M và chị Nguyễn Thị Cẩm L phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí có giá ngạch là 15.000.000 đồng.

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 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.

Đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm D;
- Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm D;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)
Huỳnh Ngọc Mai

