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: 149/2025/DS-ST Ngày 21 - 8 - 2025 V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố và 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 Hồ Dũng Liêm

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Minh Trọn

Ông Trần Văn Giang

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Bảo Trân là Thư ký Toà án nhân dân Khu vực 3 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Ngày 21 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Cà Mau, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 333/2025/TLST-DS ngày 06 tháng 6 năm 2025 về việc "tranh chấp hợp đồng cầm cố và vay tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 22/2025/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Hồng Hữu T, sinh năm 1979.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Dương Thúy H, sinh năm 1975, theo văn bản ủy quyền ngày 04/6/2025 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Khóm A, xã C, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn:*

1. Bà Nguyễn Lệ X, sinh năm 1972 (vắng mặt).

2. Ông Lâm Thanh H1, sinh năm 1971 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khóm C, xã C, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngày 25/02/2023, ông T với ông H1, bà X thỏa thuận, ông T cho ông H1 vay số tiền 30.000.000 đồng, thỏa thuận lãi suất mỗi tháng 1.800.000 đồng, 10 ngày trả lãi một lần là 600.000 đồng, không thỏa thuận thời hạn thanh toán dứt điểm. Khi

giao nhận tiền để đảm bảo cho khoản vay hai bên có làm hợp đồng cầm cố nhà ở, đất ở cùng ngày do ông T và ông H1, bà X ký xác nhận, có T1 khóm ký chứng kiến, hai bên thỏa thuận 02 tháng không đóng lãi là nhà và đất của ông H1, bà X thuộc về ông T. Ông H1, bà X giao cho ông T bản chính sổ kê khai diện tích tính thuế, thu nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp và thuế nhà đất số 407 ngày 11/8/1999. Quá trình vay ông H1, bà X không thanh toán tiền gốc và lãi theo thỏa thuận, ông T đã đến nhà nhiều lần nhung ông H1, bà X cố tình tránh mặt, liên hệ qua điện thoại ông H1, bà X không nghe máy.

Nay ông T yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố nhà ở, đất ở một năm được ký kết giữa ông T với ông H1, bà X ngày 25/02/2013 là vô hiệu. Buộc ông H1, bà X có trách nhiệm trả lại cho ông T số tiền gốc là 30.000.000 đồng, lãi tính từ ngày 25/02/2013 đến ngày 25/5/2025 là 12 năm 03 tháng, mức lãi suất là 20%/năm là 73.500.000 đồng, tổng số tiền gốc và lãi là 103.500.000 đồng. Ông T đồng ý trả lại cho ông H1, bà X sổ kê khai diện tích tính thuế, thu nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp và thuế nhà đất số 407 ngày 11/8/1999.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2025) tiến hành xét xử vắng mặt đối với đương sự là đúng quy định.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng cầm cố và vay tài sản thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Cà Mau theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2025).

[3] Về nội dung:

[3.1] Xét hợp đồng cầm cố nhà ở, đất ở một năm được ký kết giữa ông T với ông H1, bà X ngày 25/02/2013 thể hiện bị đơn có cầm cố cho nguyên đơn một phần đất diện tích ngang 4,4m, dài 24m, thời gian cầm cố là 01 năm, giá cầm cố 30.000.000 đồng. Theo đại diện nguyên đơn xác định hai bên có ký kết hợp đồng cầm cố nhưng thực tế không có cầm cố đất với nhau, hai bên không có giao nhận đất với nhau mà nguyên đơn cho bị đơn vay số tiền 30.000.000 đồng, bị đơn giao cho nguyên đơn bản chính sổ kê khai diện tích tính thuế, thu nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp và thuế nhà đất số 407 ngày 11/8/1999. Do đó hợp đồng cầm cố nhà ở, đất ở một năm được ký kết giữa nguyên đơn với bị đơn ngày 25/02/2013 bị vô hiệu theo quy định khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự.

[3.2] Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do hợp đồng cầm cố vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ của các bên, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Theo nguyên đơn xác định, khi ký hợp đồng cầm cố bị đơn không giao đất cho nguyên đơn nên không đặt ra nghĩa vụ trả đất, đối với số tiền bị đơn nhận thực chất là đối tượng của hợp đồng vay tài sản nên sẽ được xem xét giải quyết khi xử lý hợp đồng vay.

[3.3] Xét yêu cầu trả số tiền nợ gốc 30.000.000 đồng và tiền lãi:

Như nhận định nêu trên, hợp đồng cầm cố nhà ở, đất ở một năm giữa nguyên đơn và bị đơn ngày 25/02/2013 là giả tạo để che giấu cho một giao dịch dân sự khác đó là hợp đồng vay tài sản nên căn cứ khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự thì hợp đồng giả tạo bị vô hiệu và hợp đồng bị che giấu vẫn có hiệu lực nên cần buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền vay là 30.000.000 đồng.

Về lãi suất chậm trả: Mức lãi suất thỏa thuận theo hợp đồng mỗi tháng là 1.800.000 đồng, theo đại diện nguyên đơn từ khi vay đến nay bị đơn không trả lãi, tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu mức lãi suất là 20%/năm, tính từ ngày 25/02/2013 đến ngày 25/5/2025 là 12 năm 03 tháng tương ứng số tiền lãi là 73.500.000 đồng, xét thấy thời gian tính lãi và mức lãi suất nguyên đơn yêu cầu phù hợp quy định pháp luật nên được chấp nhận.

Tại phiên tòa, địa diện nguyên đơn đồng ý trả lại cho bị đơn bản chính sổ kê khai diện tích tính thuế, thu nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp và thuế nhà đất số 407 ngày 11/8/1999 nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Do đó Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 103.500.000 đồng, trong đó tiền gốc là 30.000.000 đồng, tiền lãi là 73.500.000 đồng.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch đối với hợp đồng vô hiệu và 5.175.000 đồng đối với nghĩa vụ trả tiền 103.500.000 đồng, tổng số tiền án phí phải chịu là 5.475.000 đồng.

Nguyên đơn không phải chịu, được nhận lại toàn bộ số tiền đã dự nộp.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 147, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2025); khoản 1 Điều 124, Điều 131, các Điều 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự; 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồng Hữu T.

- Tuyên bố hợp đồng cầm cố nhà ở, đất ở một năm được ký kết giữa ông Hồng Hữu T với ông Lâm Thanh H1, bà Nguyễn Lệ X ngày 25/02/2013 là vô hiệu.

- Buộc ông Lâm Thanh H1 và bà Nguyễn Lệ X có nghĩa vụ liên đới trả cho ông T số tiền 103.500.000 đồng (Một trăm lẻ ba triệu năm trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền nêu trên, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì hàng tháng còn phải chịu khoản lãi phát sinh tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

- Buộc ông Hồng Hữu T trả cho ông Lâm Thanh H1, bà Nguyễn Lệ X bản chính sổ kê khai diện tích tính thuế, thu nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp và thuế nhà đất số 407 ngày 11/8/1999.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông T không phải chịu, hoàn trả lại cho ông T 2.587.500 đồng (Hai triệu năm trăm tám mươi bảy nghìn năm trăm đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004196 ngày 05/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3 – Cà Mau).

- Ông H1, bà X phải chịu 5.475.000 đồng (Năm triệu bốn trăm bảy mươi lăm nghìn đồng), chưa nộp.

3. 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.

4. Về quyền kháng cáo: 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 bản án được niêm yết theo quy định.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- VKSND Khu vực 3- Cà Mau;
- Phòng THADS Khu vực 3 – Cà Mau;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Hồ Dũng Liêm