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: 367/2025/DS-ST
Ngày: 01 – 12 – 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 3 – CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Như.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Đoàn Thị Sim.

Ông Nguyễn Ngọc Sơn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đoàn Thị Tú là Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3 – Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Trần Bích Trâm - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 12 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 thụ lý số: 406/2025/TLST-DS ngày 24 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: 485/2025/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Tô Thanh T, sinh năm 1980.

Số căn cước công dân: 096080014675, ngày cấp 02/5/2021.

2. Bà Đoàn Thị T1, sinh năm 1983.

Số căn cước công dân: 096183004404, ngày cấp 02/7/2021.

Cùng địa chỉ: Ấp V, xã P, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Hoàng Trung H, sinh năm 1991 (Văn bản uỷ quyền ngày 15/9/2025 - vắng mặt).

Số căn cước công dân: 09609102844, ngày cấp 21/12/2022.

Địa chỉ: Ấp G, xã C, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1974.

Số căn cước công dân: 096074009083, ngày cấp 12/8/2021.

2. Bà Trần Thị H1, sinh năm 1975.

Số căn cước công dân: 096175007211, ngày cấp 12/4/2022.

Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã P, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Diễm H2, sinh năm 1999 (Văn bản uỷ quyền ngày 11/9/2025 - vắng mặt).

Số căn cước công dân: 096199006907, ngày cấp 10/8/2024.

Địa chỉ: Ấp G, xã C, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 15/9/2025 và biên bản hoà giải ngày 05/11/2025 người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn – ông Hoàng Trung H trình bày: Vào ngày 04/3/2024 âm lịch ông Nguyễn Văn T2, bà Trần Thị H1 có cầm cố phần đất tại thửa số 485 diện tích 11.010m^2 và phần đất thửa số 735 diện tích 8.884,4m^2 cùng toạ lạc tại ấp Đ, xã P, tỉnh Cà Mau cho ông Tô Thanh T và bà Đoàn Thị T1, giá cầm cố 80.000.000 đồng, thời hạn 01 năm, hai bên xác lập "Biên bản hợp đồng cầm cố đất" có ông T và ông T2, bà H1 ký tên. Sau khi cầm cố ông T, bà T1 cho ông T2, bà H1 thuê lại đất giá 1.040.000 đồng/tháng, đã giao tiền thuê đất năm 2024. Do đó, phần đất hiện nay do ông T2 và bà H1 đang quản lý. Hiện nay, ông T và bà T1 đang giữ 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T2, bà H1.

Nay yêu cầu giải quyết tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất tại "Biên bản hợp đồng cầm cố đất" ngày 04/3/2024 vô hiệu. Buộc ông T2, bà H1 trả cho ông T, bà T1 số tiền 80.000.000 đồng. Ông T, bà T1 đồng ý trả lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T2, bà H1. Ngoài ra, không yêu cầu gì thêm.

Tại biên bản hoà giải ngày 05/11/2025 người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn – bà Nguyễn Thị Diễm H2 trình bày: Đồng ý với lời trình bày của đại diện nguyên đơn về thời gian xác lập và số tiền cầm cố đất. Hiện nay phần đất cầm cố ông T2, bà H1 đang quản lý. Ông T2, bà H1 đồng ý xác định hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất tại "Biên bản hợp đồng cầm cố đất" ngày 04/3/2024 vô hiệu. Ông T2, bà H1 đồng ý trả cho ông T và bà T1 số tiền 80.000.000 đồng. Và đồng thời xin giải quyết vắng mặt.

Tại phiên toà:

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phát biểu: Về tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự được thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 166, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 116, Điều 122, Điều 123, Điều 131 Bộ luật Dân sự; Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Tô Thanh T và bà Đoàn Thị Tuyết . Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Tô Thanh T với ông Nguyễn Văn T2 và bà Trần Thị H1 xác lập ngày 04/3/2024 vô hiệu. Buộc ông Nguyễn Văn T2 và bà Trần Thị H1 trả cho ông Tô Thanh T và bà Đoàn Thị T1 số tiền cầm cố 80.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Tô Thanh T và bà Đoàn Thị T1 khởi kiện ông Nguyễn Văn T2 và bà Trần Thị H1 là tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Bị đơn ông Nguyễn Văn T2 và bà Trần Thị H1 cư trú tại ấp Đ, xã P, tỉnh Cà Mau nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau theo quy định tại Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ông Hoàng Trung H và bà Nguyễn Thị Diễm H2 yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Xét hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất: Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 04//3/2024 dương lịch được xác lập giữa ông T với ông T2, bà H1 là trái với quy định của pháp luật, bởi vì theo quy định tại Điều 309 của Bộ luật Dân sự thì người cầm cố chỉ được dùng tài sản thuộc quyền sở hữu của mình để đem cầm cố, còn quyền sử dụng đất không phải là sở hữu của cá nhân mà là sở hữu của toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý. Mặt khác, tại Điều 167 Luật đất đai năm 2014 quy định về quyền của người sử dụng đất thì người sử dụng đất không có quyền cầm cố quyền sử dụng đất. Do đó, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông T với ông T2, bà H1 đã vi phạm điều cấm của pháp luật nên bị vô hiệu kể từ thời điểm giao kết hợp đồng. Do sau khi xác lập hợp đồng cầm cố các bên cho thuê lại quyền sử dụng đất nên ông T2 và bà H1 đang quản lý đất nên không buộc ông T và bà T1 giao trả đất cho ông T2 và bà H1 là phù hợp.

[2.1] Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự quy định: *"Khi giao dịch dân sự bị vô hiệu thì các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận…"*. Hợp đồng

cầm cố giữa ông T với ông T2, bà H1 được hai bên thoả thuận với số tiền 80.000.000 đồng. Do hợp đồng vô hiệu nên người nhận tài sản cầm cố phải hoàn trả cho người cầm cố tài sản đã nhận. Người đại diện theo uỷ quyền của ông T2 và bà H1 đồng ý trả lại số tiền cầm cố. Do đó, yêu cầu hợp đồng cầm cố vô hiệu và hoàn trả số tiền cầm cố của ông T và bà T1 là có căn cứ. Ghi nhận sự tự nguyện của ông T và bà T1 về việc không yêu cầu tiền lãi phát sinh của hợp đồng cầm cố và tiền thuê đất nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[2.3] Hiện nay, ông T và bà T1 đang quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do đó buộc ông T và bà T1 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T2 và bà H1 là phù hợp.

[2.4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T và bà T1 hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông T với ông T2 và bà H1 vào ngày 04/3/2024 vô hiệu; buộc ông T2 và bà H1 trả cho ông T và bà T1 số tiền cầm cố 80.000.000 đồng.

[3] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên là có cơ sở nên được chấp nhận.

[4] Về án phí: Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Toà án chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 217, Điều 273, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 166, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 116, Điều 122, Điều 123, Điều 131 của Bộ luật Dân sự.

Áp dụng khoản 2 Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Tô Thanh T và bà Đoàn Thị Tuyết .

Tuyên bố: Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Tô Thanh T với ông Nguyễn Văn T2 và bà Trần Thị H1 lập ngày 04/3/2024 vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn T2 và bà Trần Thị H1 thanh toán cho ông Tô Thanh T và bà Đoàn Thị T1 số tiền 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả

các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Buộc ông Tô Thanh T và bà Đoàn Thị T1 trả lại cho ông Nguyễn Văn T2 và bà Trần Thị H1 gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dung đất số BK 544346, thửa số 485, tờ bản đồ số 06, diện tích 11.010m^2 được UBND huyện P, tỉnh Cà Mau cấp ngày 15/5/2012 mang tên ôn Nguyễn Văn T2 và Giấy chứng nhận quyền sử dung đất số DG 684745, thửa số 735, tờ bản đồ số 6, diện tích 8.884,4m^2 được UBND huyện P, tỉnh Cà Mau cấp ngày 20/7/2022 mang tên ông Nguyễn Văn T2, bà Trần Thị H1.

Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Ông Nguyễn Văn T2 và bà Trần Thị H1 phải chịu 300.000 đồng.

- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông Nguyễn Văn T2 và bà Trần Thị H1 phải chịu 4.000.000 đồng.

- Ông Tô Thanh T và bà Đoàn Thị T1 đã nộp tạm ứng án phí với số tiền 2.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003078 ngày 23 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau, ông T và bà T1 được nhận lại toàn bộ.

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 Điều 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 vắng mặt được quyền kháng trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND Khu vực 3 – Cà Mau;
- Phòng THADS Khu vực 3 – Cà Mau;
- Lưu hồ sơ.

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

Phan Thị Như