

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHÚ TÂN
TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 154/2025/DS-ST
Ngày 09-6-2025
V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố
QSD đất

NHÂN DAH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ TÂN, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Văn Thị Vẹn.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Minh Trọn

Bà Trần Thị Hoài Yên

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Lê Bảo Trân là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:* Ông Huỳnh Văn Kil - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú Tân xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 199/2024/TLST-DS, ngày 13 tháng 5 năm 2024, về việc tranh chấp hợp đồng cầm cố Quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 162/2025/QĐXXST-DS, ngày 08 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Dương Quốc A, sinh năm 1974 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp V, xã P, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn:*

1. Ông Trần Văn C, sinh năm 1983 (vắng mặt)

2. Bà Lê Thị B (B), sinh năm 1984 (vắng mặt)

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

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Võ Thị Th, sinh năm 1988 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp V, xã P, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 07 tháng 3 năm 2024 cùng các văn bản khác kèm theo và tại phiên tòa, ông Dương Quốc A trình bày:

Ngày 05 tháng 7 năm 2022 vợ chồng ông có nhận cầm cố phần đất diện tích 4.930,4 m² tại ấp V, xã P, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau của vợ chồng bà Lê Thị B và ông Trần Văn C, thời hạn cố đất là 03 năm kể từ ngày 05/7/2022 với giá 170.000.000 đồng. Khi nhận cố đất, vợ chồng ông đã giao đủ số tiền cố đất, vợ chồng ông C, bà B đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 998478 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Cà Mau cấp cho ông Trần Văn C vào ngày 22 tháng 9 năm 2020 đối với thửa đất 773, diện tích 4930,4 m² tại ấp V, xã P, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau và phần đất trên cho ông quản lý sử dụng. Khi cố đất, có lập “Biên bản cam kết ngày 05 tháng 7 năm 2022” có ông C, bà B và ông ký tên, ông Đặng Văn Triều là tổ trưởng tổ tự quản ấp V xác nhận. Xét thấy, giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất là không đúng quy định pháp luật, nên ông yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố Quyền sử dụng đất ngày 05 tháng 7 năm 2022 giữa vợ chồng ông và bà Lê Thị B, ông Trần Văn C đối với phần đất diện tích 4.930,4 m² tại ấp Trống Vàm, xã Phú Th, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau, yêu cầu bà B và ông C trả cho vợ chồng ông 170.000.000 đồng tiền cố đất. Ông đồng ý trả lại giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và phần đất nhận cầm cố diện tích theo đo đạc thực tế 4.904,9 m² tại ấp V, xã P, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau cho ông C và bà B.

Tại phiên tòa, bà Võ Thị Th trình bày: Bà thống nhất theo đơn khởi kiện và ý kiến trình bày của ông Dương Quốc A, bà yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố Quyền sử dụng đất ngày 05/7/2022 giữa vợ chồng bà và bà Lê Thị B, ông Trần Văn C đối với phần đất diện tích 4.930,4 m² tại ấp V, xã P, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau, yêu cầu bà B và ông C trả cho vợ chồng bà 170.000.000 đồng tiền cố đất. Vợ chồng bà đồng ý trả lại giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và phần đất nhận cầm cố diện tích theo đo đạc thực tế 4.904,9 m² tại ấp V, xã P, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau cho ông C và bà B.

Ông Trần Văn C và bà Lê Thị B đã được triệu tập hợp lệ tham gia tố tụng nhiều lần nhưng đều vắng mặt, không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau:

Về tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký tòa án, Hội đồng xét xử, chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự được thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung, Căn cứ các Điều 122, 123, 131, 407 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326 về án phí, lệ phí.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn; tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất lập ngày 05/7/2022 giữa ông Trần Văn C, bà Lê Thị B và ông Dương Quốc A là vô hiệu; buộc ông C, bà B có nghĩa vụ trả cho ông A, bà Th 170.000.000 đồng; ông A có trách nhiệm giao đất và trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C.

Về án phí buộc ông C, bà B chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Dương Quốc A khởi kiện ông Trần Văn C, bà Lê Thị B yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố Quyền sử dụng đất nên đây là quan hệ tranh chấp “Hợp đồng cầm cố Quyền sử dụng đất” là tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Bị đơn ông C và bà B cư trú tại huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Ông Trần Văn C và bà Lê Thị B đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do, do đó Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự là đúng theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét về nội dung tranh chấp: Ông Dương Quốc A khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và ông Trần Văn C, bà Lê Thị B lập ngày 05/7/2022. Xét thấy, tại thời điểm cổ đất những người tham gia giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; hợp đồng được xác lập trên cơ sở tự nguyện giữa các bên. Tuy nhiên, theo Luật đất đai năm 2013 không có quy định người sử dụng đất được quyền cầm cố quyền sử dụng đất nên giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông A, bà Th với ông C, bà B là không đúng quy định pháp luật. Căn cứ Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 6, khoản 4 Điều 12, Điều 166, Điều 167 của Luật đất đai năm 2013, Hội đồng xét xử tuyên bố giao dịch hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất xác lập ngày 05/7/2022 giữa ông A, bà Th và ông C, bà B là vô hiệu.

[3.1] Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự, giao dịch dân sự vô hiệu 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 những gì đã nhận. Đối với giao dịch của các đương sự phát sinh quyền và nghĩa vụ với nhau đối với số tiền 170.000.000 đồng, phần đất diện tích 4.930,4 m² tại ấp Trống Vàm, xã Phú Th, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau, giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất mà các bên đã giao cho nhau. Do đó, yêu cầu của ông A về việc buộc ông C, bà B cùng có trách nhiệm trả lại số tiền cổ đất đã nhận 170.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận. Đồng thời, ghi nhận sự tự nguyện của ông A, bà Th về việc ông bà đồng ý trả lại giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và phần đất nhận cầm cố diện tích theo đo đạc thực tế 4.904,9 m² tại ấp V, xã P, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau cho ông C, bà B.

[3.2] Quá trình ông A và bà Th sử dụng phần đất nhận cầm cố không đầu tư, cải tạo gì trên đất, ông A, bà Th không có yêu cầu gì nên không đặt ra xem xét.

[4] Về chi phí tố tụng: Ông Dương Quốc A đã thanh toán xong toàn bộ tiền chi phí đo đạc là 5.847.114 đồng, ông A tự nguyện chịu toàn bộ số tiền trên nên không đặt ra xem xét.

[5] Qua điểm của Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân là có căn cứ chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông A không phải chịu án phí và được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp, ông C và bà B phải chịu án phí theo quy định tại khoản 2 Điều 26 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 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.

Áp dụng các điều 117, 122, 123, 131 của Bộ luật dân sự; Áp dụng các Điều 6, khoản 4 Điều 12, Điều 166, Điều 167 của Luật đất đai năm 2013.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Quốc A. Tuyên bố giao dịch hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Dương Quốc A, bà Võ Thị Th và

ông Trần Văn C, bà Lê Thị B (B) theo “Biên bản cam kết ngày 05 tháng 7 năm 2022” là vô hiệu.

1.1. Buộc ông Trần Văn C, bà Lê Thị B (B) liên đới nghĩa vụ trả cho ông Dương Quốc A và bà Võ Thị Th số tiền cổ đất là 170.000.000 (một trăm bảy mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

1.2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Dương Quốc A và bà Võ Thị Th là ông Dương Quốc A và bà Võ Thị Th trả cho ông Trần Văn C, bà Lê Thị B (B) phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 4.904,9 m² (Vị trí từ M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9) tại ấp V, xã P, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau.

(Vị trí và tứ cận theo Mảnh đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 11/4/2025 của Công ty cổ phần khảo sát và đo đạc Hà Đông- Chi nhánh Cà Mau kèm theo)

1.3. Buộc ông Dương Quốc A và bà Võ Thị Th trả cho ông Trần Văn C giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 998478 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Cà Mau cấp cho ông Trần Văn C vào ngày 22 tháng 9 năm 2020 đối với thửa đất 773, diện tích 4.930,4 m² tại ấp T, xã P, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau.

3. Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Ông Trần Văn C và bà Lê Thị B (B) phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, ông Trần Văn C và bà Lê Thị B (B) phải chịu 8.500.000 (tám triệu năm trăm nghìn) đồng.

Ông Dương Quốc A đã nộp tiền tạm ứng án phí là 425.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003482 ngày 09/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau nay được hoàn 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 Th 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 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 tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Phú Tân;
- CCTHADS huyện Phú Tân;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Văn Thị Vẹn

