

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 3 - CÀ MAU**

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

Bản án số: 457/2026/DS-ST
Ngày 03 – 8 – 2026
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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lâm Hoài Ân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Kim Lên
2. Bà Nguyễn Huỳnh Hương

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Vũ Phong - Là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Thức - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 8 năm 2026 tại Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 677/2026/TLST-DS ngày 15 tháng 6 năm 2026 về việc tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 651/2026/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Anh Trần Thanh K, sinh ngày 12/12/1982; Căn cước công dân số 096082012839, cấp ngày 09/8/2021, nơi cấp: Cục Cảnh sát QLHC về TTXH; Địa chỉ: Ấp 10B, xã Trần Văn T, tỉnh Cà Mau. Nay là ấp Kiểu M, xã Trần Văn T, tỉnh Cà Mau.

1.2. Chị Phan Mỹ N, sinh ngày 08/7/1987; Căn cước công dân số 096187003949, cấp ngày 22/11/2021, nơi cấp: Cục Cảnh sát QLHC về TTXH; Địa chỉ: Ấp Đá B, xã Đá B, tỉnh Cà Mau (Đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của anh Trần Thanh K theo văn bản ủy quyền ngày 15/6/2026, xin vắng mặt).

2. Bị đơn: Anh Lê Phong V, sinh năm 1975; Địa chỉ: Ấp Cơi 5B, xã Đá B, tỉnh Cà Mau. Nay là ấp Cơi 5, xã Đá B, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngày 10/3/2012, anh Lê Phong V có cổ cho vợ chồng anh Trần Thanh K, chị Phan Mỹ N phần đất có diện tích 03 công tầm lớn (tầm 3m) tọa lạc tại ấp Cơi 5B, xã Đá B, tỉnh Cà Mau nay là ấp Cơi 5, xã Đá B, tỉnh Cà Mau với giá 06 (sáu) chỉ vàng 24K, thời hạn cổ đất từ 02 năm trở lên và mỗi năm phải đóng cho anh K, chị N 36 gia lúa (01 công 12 gia lúa). Việc cổ đất có viết giấy tay với tiêu đề “Tờ giao kèo” do hai bên ký, nhưng không trình chính quyền địa phương xác nhận. Sau khi nhận cổ đất, anh K và chị N không có quản lý, sử dụng đất mà cho anh V thuê lại nhưng đến nay, anh V không trả tiền thuê cũng không trả vàng cổ đất lại cho anh, chị. Nay anh K cùng chị N khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cổ đất ngày 10/3/2012 là vô hiệu và buộc anh V trả lại cho anh, chị 06 (sáu) chỉ vàng 24K. Ngoài ra, anh K và chị N không yêu cầu thêm khoản nào khác.

Đối với anh Lê Phong V (bị đơn), Tòa án đã thông báo và triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng anh đều vắng mặt không có lý do cũng không gửi ý kiến bằng văn bản đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, riêng chị Phan Mỹ N tham gia tố tụng với tư cách là nguyên đơn và là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Trần Thanh K đã có ý kiến và xin vắng mặt trong các lần hòa giải, xét xử vụ án.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và nội dung giải quyết vụ án:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Đối với việc giải quyết vụ án, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và xử lý án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về tố tụng, bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần để tham gia phiên họp công khai chứng cứ, hòa giải và tham gia phiên tòa sơ thẩm nhưng đều vắng mặt không rõ lý do, riêng nguyên đơn đã có ý kiến và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án. Căn cứ vào các Điều 228, 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận việc xin vắng mặt của nguyên đơn và tiến hành đưa vụ án ra xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Ngày 10/3/2012, các đương sự ký kết tờ giao kèo cầm cố phần đất có diện tích 03 công tầm lớn (tầm 3m) tọa lạc tại ấp Cơi 5, xã Đá Bạc, tỉnh Cà Mau với giá 06 (sáu) chỉ vàng 24K, thời hạn cổ đất từ 02 năm trở lên và mỗi năm bị đơn phải đóng cho nguyên đơn 36 gia lúa. Hợp đồng cầm cố không có công chứng, chứng thực nhưng có người chứng kiến và được hai bên cùng ký tên. Tuy

nhiên, quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn không thực hiện đúng nghĩa vụ đã thỏa thuận tại hợp đồng nên tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[3] Xét hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 10/3/2012 được ghi với tiêu đề “Tờ giao kèo”, tuy được giao kết trên tinh thần tự nguyện, không trái đạo đức xã hội nhưng trái với quy định tại các Điều 105, 106 của Luật Đất đai năm 2003 bởi luật đất đai quy định người sử dụng đất không có quyền cầm cố quyền sử dụng đất nên giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa các đương sự là vô hiệu.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cho rằng trong suốt thời gian thuê bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả lúa theo thỏa thuận cũng không trả lại số vàng đã nhận của nguyên đơn từ việc cầm cố quyền sử dụng đất. Mặc dù, bị đơn vắng mặt không gửi văn bản ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không cung cấp tài liệu, chứng cứ kèm theo để chứng minh song căn cứ vào nội dung ghi nhận tại “Tờ giao kèo” nêu trên thể hiện tại thời điểm giao kết hợp đồng, nguyên đơn không nhận đất để quản lý, sử dụng mà cho bị đơn thuê lại và mỗi năm, bị đơn phải trả cho nguyên đơn 12 gia lúa/01 nên lời trình bày của nguyên đơn là có cơ sở. Tuy nhiên, do giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa các đương sự bị vô hiệu nên khi giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu chỉ cần buộc bị đơn hoàn trả lại số vàng đã nhận cầm cố đất cho nguyên đơn là phù hợp. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí không giá ngạch và án phí có giá ngạch. Căn cứ vào giá vàng ngày 03/8/2026, do Hội Kim Hoàn tỉnh Cà Mau niêm yết có giá 12.950.000 đồng/chỉ để làm cơ sở tính án phí.

Nguyên đơn không phải chịu, số tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp được trả lại.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 117, 122, 123, 131 của Bộ luật Dân sự.

Căn cứ các Điều 105, 106 Luật Đất đai năm 2003.

Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Căn cứ Điều 26 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của anh Trần Thanh K, chị Phan Mỹ N.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 10 tháng 3 năm 2012 giữa anh Trần Thanh K, chị Phan Mỹ N và anh Lê Phong V vô hiệu.

Buộc anh Lê Phong V có trách nhiệm hoàn trả cho anh Trần Thanh K, chị Phan Mỹ N 06 (sáu) chỉ vàng 24K.

2. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Anh Lê Phong V phải nộp số tiền là 4.185.000 đồng (bốn triệu một trăm tám mươi lăm nghìn đồng – chưa nộp).

Anh Trần Thanh K, chị Phan Mỹ N không phải nộp. Ngày 15/6/2026, anh K và chị N đã nộp số tiền tạm ứng án phí là 2.130.000 đồng (hai triệu một trăm ba mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số 0007927 được trả lại toàn bộ cho anh K, chị N.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 8, 9 và 11 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 33 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát cùng cấp;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**
(Đã ký)

Lâm Hoài Ân