

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: 321/2026/DS-ST
Ngày: 09-6-2026
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, 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:

Bà Nguyễn Kim Huệ

Ông Đào Việt Khải

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Ngọc Trâm 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:
Ông Lâm Chí Cường - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 317/2026/TLST-DS, ngày 06 tháng 4 năm 2026, về tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 416/2026/QĐXXST-DS, ngày 08 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1966 (có mặt)

Căn cước công dân: 096166005125

Địa chỉ cư trú: Ấp V, xã T, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn:

1. Ông Dương Văn K (vắng mặt)

2. Bà Nguyễn Thị N. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp V, xã T, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 01 tháng 4 năm 2026 cùng các văn bản khác kèm theo và tại phiên tòa, bà **Nguyễn Thị L** trình bày:

Vào ngày 27/02/2018 bà có nhận cổ của ông **Dương Văn K** và vợ là bà **Nguyễn Thị N** phần đất 09 công toạ lạc tại **ấp V, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau (nay là ấp V, xã T, tỉnh Cà Mau)**. Theo thoả thuận, bà giao cho ông **K** và bà **N** 03 lượng vàng 24k, bà không nhận đất mà cho ông **K**, bà **N** thuê lại, giá thuê mỗi năm 90 gia lúa. Thời gian cầm cố và cho thuê là 03 năm từ ngày 27/02/2018 đến ngày 27/02/2021. Hai bên có lập “Tờ giao kèo cổ đất” đề ngày 27/02/2018, ông **K** đại diện ký tên. Bà đã giao cho ông **K** đủ 03 lượng vàng 24k, hết thời gian cổ đất, vợ chồng ông **K** không chuộc lại đất mà chuyển nhượng đất cho người khác. Nay bà yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà và ông **Dương Văn K**, bà **Nguyễn Thị N** được xác lập theo “Tờ giao kèo cổ đất” ngày 27/02/2018 vô hiệu. Buộc ông **K**, bà **N** trả cho bà 30 chỉ vàng 24k cổ đất.

Bị đơn được triệu tập 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 khu vực 3 - Cà Mau:

Về tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký tòa án, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định. Bị đơn vắng mặt là chưa thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà **Nguyễn Thị L** và ông **Dương Văn K**, bà **Nguyễn Thị N** được xác lập theo “Tờ giao kèo cổ đất” ngày 27/02/2018 vô hiệu. Buộc ông **K**, bà **N** trả cho bà **L** 30 chỉ vàng 24k. Án phí bị đơn phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà **Nguyễn Thị L** khởi kiện ông **Dương Văn K** và bà **Nguyễn Thị N** yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu cầu trả số vàng cổ 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 cư trú tại **xã T, tỉnh Cà Mau** nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cà Mau, tỉnh Cà Mau theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Ông **Dương Văn K**, bà **Nguyễn Thị N** được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do, do đó Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đương sự là đúng theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét giao dịch hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà **Nguyễn Thị L** và ông **Dương Văn K** xác lập ngày 27/02/2018 theo “Tờ giao kèo có đất” để cầm cố phần đất 09 công với số vàng 30 chỉ vàng 24k, ông **K** có ký tên vào tờ giao kèo có đất. Tuy nhiên, theo Luật đất đai năm 2013 không 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 bà **L** với ông **K** 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 được xác lập ngày 27/02/2018 theo “Tờ giao kèo có đất” giữa bà **L** và ông **K** là vô hiệu.

[4] Về hậu quả của giao dịch vô hiệu: Căn cứ điều 131 của Bộ luật dân sự, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, buộc ông **K** có nghĩa vụ trả cho bà **L** 30 chỉ vàng 24k. Phần đất bà **L** không nhận mà giao cho ông **K** thuê lại tiếp tục quản lý, sử dụng nên không buộc bà **L** phải trả đất cho ông **K**.

[5] Bà **Nguyễn Thị N** là vợ ông **Dương Văn K**, giao dịch cầm cố thực hiện trong thời kỳ hôn nhân nên xác định đây là nợ chung của vợ chồng, bà **N** cũng không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nên buộc bà **N** liên đới nghĩa vụ trả cho bà **L** 30 chỉ vàng 24k là có căn cứ chấp nhận.

[6] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Cà Mau là có căn cứ chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên nguyên đơn không phải chịu án phí, nguyên đơn được miễn tiền tạm ứng án phí nên không đặt ra xem xét. Bị đơn phải chịu toàn bộ 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, 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 bà **Nguyễn Thị L**. Tuyên bố giao dịch hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà **Nguyễn Thị L** và ông **Dương Văn K** được xác lập theo “Tờ giao kèo có đất” ngày 27/02/2018 vô hiệu. Buộc ông **Dương**

Văn K và bà Nguyễn Thị N liên đới nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị L 30 (ba mươi) chỉ vàng 24k.

2. Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và có giá ngạch, ông Dương Văn K và bà Nguyễn Thị N phải chịu 21.004.000 (hai mươi một triệu không trăm lẻ bốn nghìn) đồng. Giá vàng 24k tính án phí ngày 09/6/2026 là 13.920.000 đồng/chỉ.

Bà Nguyễn Thị L được miễn toàn bộ tiền tạm ứng án phí nên không đặt ra xem xét.

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 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;
- TAND 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**

Văn Thị Vẹn

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

