

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHÚ TÂN
TỈNH CÀ MAU**

Bản án số: 98/2025/DS-ST

Ngày: 24 – 4 – 2025

V/v Tranh chấp hợp đồng cầm cố
quyền sử dụng đất

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

**NHÂN DANH
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 Phan Thị Như.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Ngọc Sơn.

Ông Nguyễn Minh Trọn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đoàn Thị Tú 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 Kì - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 tháng 3 và ngày 24 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú Tân xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 550/2024/TLST-DS ngày 06 tháng 11 năm 2024, về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 26/2025/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Văn C, sinh năm 1956 (Vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp Q, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Hồ Văn K, sinh năm 1983 (Văn bản uỷ quyền ngày 01/11/2024 - Có mặt).

Địa chỉ cư trú: Khóm H, thị trấn C, huyện P, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn:

1. Bà Cao Thị T, sinh năm 1951 (Có mặt).

2. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1970 (Vắng mặt).

3. Ông Nguyễn Hữu N, sinh năm 1975 (Vắng mặt).

4. Ông Nguyễn Cao T1, sinh năm 1983 (Vắng mặt).

5. Ông Nguyễn Mạnh T2, sinh năm 1984 (Vắng mặt).

6. Ông Nguyễn Khắc T3, sinh năm 1987 (Vắng mặt).

7. Ông Nguyễn Trọng K1, sinh năm 1987 (Vắng mặt).
Cùng địa chỉ cư trú: Ấp Q, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau.
8. Bà Nguyễn Thị D1, sinh năm 1988 (Vắng mặt).
Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau.
9. Bà Nguyễn Kiều D2, sinh năm 1978 (Vắng mặt).
Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã L, huyện N, tỉnh Cà Mau.
10. Bà Nguyễn Hồng P, sinh năm 1993 (Vắng mặt).
Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã N, huyện P, tỉnh Cà Mau.
- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
1. Ngân hàng N2 – Chi nhánh huyện P (Vắng mặt).
Địa chỉ: Khóm H, thị trấn C, huyện P, tỉnh Cà Mau.
2. Bà Ngô Mỹ L, sinh năm 1981 (Có mặt).
3. Ông Nguyễn Văn N1, sinh năm 1978 (Vắng mặt).
Cùng địa chỉ cư trú: Ấp Q, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 04/11/2024, biên bản hòa giải ngày 18/12/2024 nguyên đơn ông Lê Văn C và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn - ông Hồ Văn K trình bày: Vào ngày 25/6/2004 âm lịch ông Lê Văn C xác lập hợp đồng cõ quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn T4 (Trưởng) phần đất diện tích 20 công toạ lạc ấp Q, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau, giá 08 lượng vàng 24k, không xác định thời hạn. Ngay sau khi nhận cầm cõ, ông C cho ông T4 và bà T thuê lại toàn bộ phần đất cầm cõ giá 10.000.000 đồng/năm. Đến năm 2020, ông T4 chết không để lại di chúc. Ông T4 có vợ là bà T và 09 người con gồm: Ông D, ông N, ông T1, ông T2, ông T3, ông K1, bà P, bà D1 và bà D2.

Ông T4 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất hiện đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng N2 - Chi nhánh huyện P (Ngân hàng). Hiện Ngân hàng đang yêu cầu thi hành án kê biên quyền sử dụng đất nêu trên để đảm bảo thi hành án. Hiện bà T và hàng thừa kế thứ nhất của ông T4 là ông D, ông N, ông T1, ông T2, ông T3, ông K1, bà P, bà D1 và bà D2 còn nợ 01 năm thuê đất phần đất nêu trên với số tiền 10.000.000 đồng.

Nay ông Lê Văn C yêu cầu giải quyết: Tuyên bố hợp đồng cầm cõ quyền sử dụng đất giữa ông C với ông T4 vào ngày 25/6/2004 là vô hiệu. Buộc bà T cùng hàng thừa kế của ông T4 gồm ông D, ông N, ông T1, ông T2, ông T3, ông K1, bà P, bà D1 và bà D2 liên đới trả cho ông C 80 chỉ vàng 24K và tiền thuê đất còn nợ 10.000.000 đồng. Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 25/6/2004.

Tại đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 17/4/2025 người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông C với ông T4 vào ngày 25/6/2004 là vô hiệu. Buộc ông N trả cho ông C 80 chỉ vàng 24K. Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 25/6/2004. Buộc ông N trả tiền thuê đất 10.000.000 đồng.

Tại Biên bản hoà giải ngày 18/12/2024 bị đơn bà Cao Thị T trình bày: Chồng bà là ông Nguyễn Văn T4. Bà và ông T4 có tất cả 10 người con gồm: Ông Nguyễn Thanh K2 (chết không có vợ con), ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Hữu N, ông Nguyễn Cao T1, ông Nguyễn Mạnh T2, ông Nguyễn Khắc T3, ông Nguyễn Trọng K1, bà Nguyễn Hồng P, bà Nguyễn Hồng D3 và bà Nguyễn Kiều D2. Ngoài ra, không còn con đẻ con nuôi nào khác. Vào ngày 25/6/2004 thì ông T4 và ông C đã xác lập hợp đồng cầm cố phần đất diện tích 20 công, giá 80 chỉ vàng 24K, không quy định thời hạn cầm cố. Cũng vào ngày 25/6/2004 ông T4 thuê lại phần đất cổ với giá 10.000.000 đồng/năm. Ông T4 chết ngày 24/10/2020, hiện nay bà và ông N, ông T3 đang quản lý phần đất.

Vào ngày 19/12/2019 ông T4 vay vốn tại Ngân hàng 1.280.000.000 đồng, hợp đồng vay được đảm bảo bằng GCNQSD đất số D 0828851, D 0828372 diện tích 60.197m², tọa lạc tại ấp Q, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau được Ủy ban nhân dân huyện C (nay là huyện P) cấp ngày 17/01/1994 cho ông T4 đứng tên. Tại Bản án 145/2023/DS-ST ngày 05/7/2023 Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau đã xét xử buộc bà và những người con có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng số tiền vốn 1.280.000.000 đồng, lãi 420.751.781 đồng.

Nay bà đồng ý huỷ hợp đồng cầm cố ngày 25/6/2004 giữa ông T4 với ông C. Bà đồng ý cùng với ông D, ông N, ông T1, ông T2, ông T3, ông K1, bà P, bà D3 và bà D2 liên đới trả số vàng cố đất cho ông Cầu là 80 chỉ vàng 24K. Đồng ý huỷ hợp đồng thuê đất ngày 25/6/2004 giữa ông T4 với ông C. Đồng ý thanh toán tiền thuê đất còn nợ 10.000.000 đồng.

Tại Biên bản ngày 26/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân xác định: Đã qua bà T, ông D, ông N, ông T1, ông T2, ông T3, ông K1, bà P, bà D3 và bà D2 đã nộp trả cho Ngân hàng N2 – Chi nhánh huyện P tại Cơ quan Thi hành án dân sự huyện P tổng số tiền 1.257.471.781 đồng. Nay những người phải thi hành án đã thi hành xong số tiền gốc và lãi chậm thi hành án cho Ngân hàng theo bản án nên Ngân hàng không yêu cầu thi hành án nữa.

Tại Văn bản số 150/NHNN-PT ngày 04/4/2025 Ngân hàng N2 – Chi nhánh huyện P xác định: Ông N hiện đang dùng các quyền sử dụng đất số DQ 706723 diện tích 20.456,4m²; DQ 706725 diện tích 15.164,5m²; DQ 706722 diện tích 628,3m² để

bảo đảm cho khoản vay của ông T1 vay vốn tại Ngân hàng. Ông T1 hiện đang vay vốn tại Ngân hàng với số tiền gốc 1.620.000.000 đồng (chưa bao gồm nợ lãi phát sinh). Ngân hàng nhận định việc khởi kiện của ông C đối với ông N và ông T1 không làm ảnh hưởng đến nghĩa vụ trả nợ và tài sản bảo đảm của các ông N, ông T1. Vì vậy, Ngân hàng không khởi kiện đối với ông N, ông T1.

Biên bản làm việc ngày 16/4/2025 ông Nguyễn Cao T1 và bà Ngô Mỹ L xác định: Trước đây vào khoảng năm 2010 khi ông T4 còn sống thì cha mẹ đã bán cho vợ chồng phần đất diện tích hơn 9.000m² tại ấp Q, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau, giá 22 chỉ vàng 24K, tuy nhiên là do trong gia đình nên không lập giấy tờ, từ khi chuyển nhượng thì vợ chồng sinh sống và cất nhà trên đất cho đến nay nhưng chưa thực hiện thủ tục sang tên. Đến năm 2019 ông T4 vay vốn tại Ngân hàng và thế chấp bằng GCNQSD đất (trong đó có phần đất của vợ chồng đã nhận chuyển nhượng). Đến năm 2024 Cơ quan Thi hành án dân sự huyện P thực hiện thủ tục phát mãi phần đất để thi hành theo Bản án số 148/2023/DS-ST ngày 05/7/2023 của Toà án nhân dân huyện Phú Tân để thi hành số tiền 1.700.751.781 đồng. Ngày 07/6/2024 tại Cơ quan Thi hành án giữa bà L và Ngân hàng đã thống nhất thoả thuận bà L đồng ý mua lại một phần đất trong phần đất thế chấp (là phần diện tích vợ chồng đã mua năm 2010) với giá 500.000.000 đồng để có thể thực hiện thủ tục tách quyền sử dụng đất vì thấy hoàn cảnh gia đình cha mẹ khó khăn hơn nữa muốn hoàn thành thực hiện thủ tục sang tên. Đồi trừ số tiền 500.000.000 đồng phần còn lại thì ông N đã thanh toán xong cho Ngân hàng. Sau khi trả nợ đủ cho Ngân hàng thì vợ chồng thực hiện thủ tục chuyển quyền nhưng nếu thực hiện theo thủ tục chuyển nhượng thì sẽ nộp thuế số tiền lớn hơn nữa là trong gia đình nên vợ chồng đã yêu cầu cơ quan Nhà nước thực hiện thủ tục nhận thừa kế từ ông T4 nên ông T1 được đứng tên trên GCNQSD đất số DO 706726 thửa số 144 tờ bản đồ số 2 diện tích 339,2m² và GCNQSD đất số DO 706727 thửa số 154 tờ bản đồ số 2 diện tích 9.065,4m² phần đất tại ấp Q, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Cà Mau cấp cùng ngày 27/11/2024. Do đó, trên GCNQSD đất ông T1 đứng tên nhận thừa kế nhưng thực tế là nhận chuyển nhượng từ cha mẹ nên xác định đây là tài sản chung của vợ chồng. Thực tế, vợ chồng không nhận được di sản do ông T4 để lại nên không chấp nhận nghĩa vụ thanh toán nợ cho nguyên đơn.

Biên bản làm việc ngày 21/4/2025 ông Nguyễn Văn N1 xác định: Vào năm 2021 giữa ông và ông T4 có thoả thuận chuyển nhượng phần đất diện tích 2.800m² tại ấp Q, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau, giá 50.000.000 đồng do là chỗ bà con nên không lập văn bản. Khi đó GCNQSD đất của ông T4 đang thế chấp Ngân hàng nên chưa thực hiện thủ tục tách QSD cho ông. Tuy nhiên, ông cất nhà và quản lý đất cho

đến nay. Đến năm 2024 ông N có yêu cầu cơ quan chuyên môn đo đạc để cấp mới GCNQSD cho ông N, diện tích đo đạc thực tế 1.692m². Đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và gia đình ông N không xảy ra tranh chấp. Do đó, ông không yêu cầu giải quyết trong cùng vụ án trường hợp có phát sinh tranh chấp ông sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Hữu N, ông Nguyễn Mạnh T2, ông Nguyễn Khắc T3, ông Nguyễn Trọng K1, bà Nguyễn Hồng P, bà Nguyễn Thị D1, bà Nguyễn Hồng D4 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia tố tụng nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không lý do và không cung cấp tài liệu, chứng cứ hay ý kiến đối với nội dung khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên toà:

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông C với ông T4 vào ngày 25/6/2004 là vô hiệu. Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 25/6/2004. Thực tế, chỉ có ông N được nhận thừa kế tài sản của ông T4 để lại. Do đó, buộc ông N trả cho ông C 80 chỉ vàng 24K và tiền thuê đất 10.000.000 đồng. Không yêu cầu bà T và các người con khác có trách nhiệm thanh toán nợ. Ông xác định giá đất tại địa phương 100.000.000 đồng/công tâm lớn nên không yêu cầu định giá tài sản.

Bà T trình bày: Lời trình bày của ông N1 về việc chuyển nhượng một phần đất của ông T4 là đúng. Hiện nay ông N đang đứng tên GCNQSD đất phần đất đã chuyển nhượng cho ông N1 vì chưa có thời gian làm thủ tục sang tên. Ông C không yêu cầu bà có trách nhiệm thanh toán nợ nên bà không có ý kiến.

Bà L trình bày: Ông C không yêu cầu ông T1 có trách nhiệm thanh toán nợ nên bà không có ý kiến.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân:

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 26, Điều 27 Luật Đất đai năm 2024; Điều 116, Điều 123, Điều 131, Điều 615 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 một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn C. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn C với ông Nguyễn Văn T4 (Trưởng) ngày 25/6/2004 vô hiệu; hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn C với ông Nguyễn Văn T4 (Trưởng) ngày 25/6/2004 vô hiệu. Buộc ông Nguyễn

Hữu N trả cho ông Lê Văn C 80 chỉ vàng 24K. Không chấp nhận đối với yêu cầu thanh toán tiền thuê đất 10.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Lê Văn C khởi kiện ông Nguyễn Hữu N là tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Bị đơn ông Nguyễn Hữu N cư trú tại ấp Q, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau theo quy định tại Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ông Nguyễn Văn N1 yêu cầu xét xử vắng mặt; Ngân hàng N2 – Chi nhánh huyện P, ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Hữu N, ông Nguyễn Cao T1, ông Nguyễn Mạnh T2, ông Nguyễn Khắc T3, ông Nguyễn Trọng K1, bà Nguyễn Hồng P, bà Nguyễn Thị D1, bà Nguyễn Hồng D4 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, 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: Xét hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 25/6/2004 âm lịch được xác lập giữa ông C với ông T4 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 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 C với ông T4 đã vi phạm điều cấm của pháp luật nên bị vô hiệu kể từ thời điểm giao kết hợp đồng.

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...”*. Do đó, buộc người nhận tài sản cầm cố phải hoàn trả cho ông C tài sản đã nhận. Bà T chưa giao đất cho ông C quản lý nên không buộc gia đình bà T giao trả đất cho ông Cầu L1 phù hợp.

Về nghĩa vụ thanh toán nợ: Tại hồ sơ thể hiện trích lục khai tử số 30/TLKS-BS ngày 26/5/2023 tại UBND xã T thể hiện ông Nguyễn Văn T5, sinh ngày 15/5/1933 giấy chứng minh nhân dân số 380157143 chết ngày 20/3/2022 và trích lục khai tử số 80/2020/TLKT ngày 29/10/2020 của UBND xã T, huyện P thể hiện ông Nguyễn Văn T4, sinh ngày 15/3/1949, Giấy chứng minh nhân dân số 380157198 chết vào ngày 24/10/2020. Đối chiếu sổ hộ khẩu gia đình thể hiện “Nguyễn Văn T4,

sinh năm 1949 Giấy chứng minh nhân dân số 380157198” là trùng khớp với trích lục khai tử số 80. Hơn nữa, bà T xác định ông T4 chết vào năm 2020 là đúng. Do đó, có cơ sở xác định thời điểm ông T4 chết là ngày 24/10/2020.

Tại văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế ngày 13/11/2024 có chứng thực của UBND xã T thể hiện di sản của ông T4 để lại là QSD đất số D 0828851 thửa đất số 194, 198, 200, 334, 364 tờ bản đồ số 01A do UBND huyện C (nay là huyện P) cấp ngày 17/01/1994 tại ấp Q, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau, tổng diện tích 48.847,6m². Văn bản thể hiện ông N nhận thừa kế các thửa đất số 586, 615, 750, 753, 754 tổng diện tích 38.902,7m², ông T1 nhận thừa kế các thửa đất số 144, 154 tổng diện tích 9.404,6m², bà T và những người con khác từ chối nhận di sản.

Đối với tài sản do ông N được nhận thừa kế: Ông N đã được cấp các GCNQSD đất số DO 706722 thửa số 586 diện tích 628,3m²; GCNQSD đất số DO 706723 thửa số 615 diện tích 20.465,4m²; GCNQSD đất số DO 706724 thửa số 750 diện tích 1.692m²; GCNQSD đất số DO 706725 thửa số 754 diện tích 15.164,5m² cùng toạ lạc tại ấp Q, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P cấp cùng ngày 27/11/2024. Ông N1 xác định đối với diện tích 1.692m² ông đã nhận chuyển nhượng từ ông T4 nhưng chưa thực hiện thủ tục sang tên.

Đối với tài sản do ông T1 được nhận thừa kế: Ông T1 đã được cấp các GCNQSD đất số DO 706727 thửa số 154 diện tích 9.065,4m² và GCNQSD đất số DO 706726 thửa số 144 diện tích 339,2m² cùng toạ lạc tại ấp Q, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P cấp cùng ngày 27/11/2024. Bà L và ông T1 xác định tổng diện tích được nhận thừa kế thực tế là vợ chồng nhận chuyển nhượng từ bà T và ông T4. Tại phiên toà, đại diện của nguyên đơn cũng thống nhất với lời trình bày của ông N1, bà L và ông T1.

Do đó, có căn cứ xác định di sản của ông T4 để lại ông N được nhận sau khi trừ phần diện tích chuyển nhượng cho vợ chồng ông T1 và ông N1 là phần đất diện tích 36.258,2m². Do đó, đại diện nguyên đơn chỉ yêu cầu ông N có trách nhiệm thanh toán nợ không yêu cầu trách nhiệm đối với bà T và những người con khác của bà T là phù hợp. Đại diện nguyên đơn xác định giá tại nơi có đất là 100.000.000 đồng/công (công tầm lớn = 1.296m²). Hơn nữa, tại biên bản làm việc ngày 21/4/2025 đại diện Ban nhân ấp Q cũng xác định giá đất như phía nguyên đơn trình bày. Do phía nguyên đơn không yêu cầu định giá, ông N không trình bày ý kiến đối với các yêu cầu của nguyên đơn và việc xác định giá đất. Do đó, Hội đồng xét xử không thực hiện thủ tục thẩm định giá mà căn cứ giá do phía nguyên đơn xác định. Như vậy, giá trị tài sản ông N được nhận tương đương 2.790.000.000 đồng trong khi đó nghĩa vụ thanh toán nợ 80 chỉ vàng 24K tương đương 835.200.000 đồng nên việc

thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ của ông N là nằm trong phạm vi di sản của ông T4 để lại.

Hợp đồng cầm cố vô hiệu nên hợp đồng thuê đất không phát sinh hiệu lực. Nguyên đơn yêu cầu thanh toán tiền thuê đất còn nợ 01 tháng là 10.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy, hợp đồng cầm cố giữa ông C và ông T4 được hai bên thoả thuận giá trị là 80 chỉ vàng 24K. Do các bên xác lập hợp đồng cầm cố bằng vàng và theo quy định hiện nay vàng Nhà nước không quy định có lãi. Do đó, không chấp nhận việc yêu cầu thanh toán tiền thuê đất còn nợ, đối với tiền thuê đất trước đây các bên đã thanh toán xong Hội đồng xét xử không điều chỉnh.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông C. Tuyên bố, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông C với ông T4 vào ngày 25/6/2004 vô hiệu; hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông C với ông T4 ngày 25/6/2004 vô hiệu. Buộc ông N trả cho ông C 80 chỉ vàng 24K, không chấp nhận yêu cầu của ông C về việc trả tiền thuê đất 10.000.000 đồng.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa ông N1 và ông T4, ông N1 không yêu cầu giải quyết. Hợp đồng vay vốn giữa Ngân hàng và ông T1, Ngân hàng không yêu cầu giải quyết. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết trong cùng vụ án. Trường hợp có phát sinh tranh chấp các đương sự có quyền khởi kiện thành vụ án khác.

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

[4] Giá vàng 24/4/2025 là 10.440.000 đồng/chỉ x 80 chỉ = 835.200.000 đồng.

[6] Ông C phải án phí chịu đối với yêu cầu không được chấp nhận, tuy nhiên ông C thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định; ông N phải chịu án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 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.

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 273, Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 127 của Luật Đất đai năm 2024; Điều 116, Điều 123, Điều 131, Điều 165 Bộ luật Dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 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 một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn C.

Tuyên bố: Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn C với ông Nguyễn Văn T4 (Trưởng) lập ngày 25/6/2004 vô hiệu; hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn C với ông Nguyễn Văn T4 (Trưởng) lập ngày 25/6/2004 vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Hữu N thanh toán cho ông Lê Văn C 80 (tám mươi) chỉ vàng 24K.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn C về việc yêu cầu ông Nguyễn Hữu N thanh toán tiền thuê đất số tiền 10.000.000 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Hữu N phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch và 37.056.000 đồng án phí có giá ngạch.

- Ông Lê Văn C người cao tuổi nên được miễn tạm ứng án phí và án phí theo quy định.

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 có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng 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;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- Chi cục THADS huyện Phú Tân;
- Lưu hồ sơ.

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

Phan Thị Như