

**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: 42/2026/DS-ST
Ngày 26 – 01 – 2026
V/v tranh chấp HĐ 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: Ông Lâm Hoài Ân.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Công Trường
- Ông Phạm Việt Bắc

- 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 tham gia phiên tòa: Bà Trần Hồng Cẩm - Kiểm sát viên

Ngày 26 tháng 01 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: 278/2025/TLST-DS ngày 13 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: 24/2026/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Võ Văn B, sinh năm 1953; Căn cước công dân số 096053002874, cấp ngày 14/8/2021, nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội; Địa chỉ: ấp L, xã P, tỉnh Cà Mau.

1.2. Bà Lê Thị A, sinh năm 1956; Căn cước công dân số 096256006759, cấp ngày 09/8/2021, nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội; Địa chỉ: ấp L, xã P, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hồ Văn K, sinh năm 1983; Căn cước công dân số 096083015019, cấp ngày 26/8/2023, nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội; Địa chỉ: khóm 8, xã C, tỉnh Cà Mau nay là ấp 8, xã C, tỉnh Cà Mau; Là người đại diện theo ủy quyền của ông B, bà A theo văn bản ủy quyền ngày 01/8/2025 (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Anh Phan Trung T, sinh năm 2001; Căn cước công dân số 096201009070, cấp ngày 04/8/2021, nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội; Địa chỉ: ấp L, xã P, tỉnh Cà Mau (xin vắng mặt).

2.2. Chị Phan Bảo V, sinh năm 1999; Căn cước số 096199003194, cấp ngày 18/7/2024, nơi cấp: Bộ Công an; Địa chỉ: ấp L, xã P, tỉnh Cà Mau (xin vắng mặt).

2.3. Bà Nguyễn Trần T1, sinh năm 1947; Địa chỉ: số 30/14, đường Lý Thường Kiệt, khu vực 5, phường V, Thành phố Cần Thơ (xin vắng mặt).

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh P Cà Mau; Địa chỉ: ấp 8, xã C, tỉnh Cà Mau (xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ông Võ Văn B và bà Lê Thị A là vợ chồng. Ngày 25/12/2020 âm lịch (viết tắt AL), vợ chồng ông B có nhận cầm cố phần đất tọa lạc tại ấp L, xã P, tỉnh Cà Mau của vợ chồng ông Phan Trung Kiên, bà Trương Thị Ngọc với số tiền cầm cố là 200.000.000 đồng, thời hạn cầm cố là 05 năm, việc cầm cố có lập hợp đồng nhưng không có công chứng, chứng thực. Đến ngày 09/8/2021 (AL), vợ chồng ông Kiên vay của vợ chồng ông B số tiền 300.000.000 đồng và thế chấp 10 công đất để làm tin, thời hạn vay 24 tháng sẽ hoàn trả lại số tiền vay trên, việc vay tiền và thế chấp có làm giấy tay ghi tiêu đề “Giấy cố đất” nhưng không có công chứng, chứng thực. Tuy nhiên, từ sau khi vay đến nay vợ chồng ông Kiên không trả vốn và lãi. Sau khi cố đất vào ngày 25/12/2020, vợ chồng ông Kiên vẫn quản lý đất, vợ chồng ông B chỉ thả con giống (tôm, cua) đến kỳ thu hoạch thì ông B đặt lú để thu hoạch tôm, cua và phần đất thế chấp để vay tiền ngày 09/8/2021 cũng nằm trong diện tích đất vợ chồng ông B nhận cầm cố. Cả hai lần cầm cố, thế chấp vợ chồng ông B không giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Kiên bởi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ngân hàng giữ. Hơn nữa, quá trình nuôi tôm, cua vợ chồng ông B không đầu tư, cải tạo, không trồng cây trái, hoa màu, không xây dựng công trình kiến trúc trên đất nên vợ chồng ông B không đặt ra yêu cầu phía bị đơn bồi thường hay hoàn trả chi phí đầu tư, cải tạo, trồng cây trái, hoa màu, xây dựng công trình kiến trúc trên đất nên vợ chồng ông B không đặt ra yêu cầu phía bị đơn bồi thường hay hoàn trả chi phí đầu tư, cải tạo, trồng cây trái, hoa màu, xây dựng công trình kiến trúc trên đất, không yêu cầu Tòa án thẩm định tại chỗ đối với phần đất nhận cầm cố. Hiện ông Kiên cùng vợ là bà Trương Thị Ngọc chết không để lại di chúc nên vợ chồng ông B khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 25/12/2020 và ngày 09/8/2021 âm lịch là vô hiệu, buộc hàng thừa kế thứ nhất của vợ chồng ông Kiên gồm chị Phan Bảo V, anh Phan Trung T (là con của vợ chồng ông Kiên) và bà Nguyễn Trần T1 (mẹ ruột ông Kiên) cùng có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông B số tiền cầm cố là 500.000.000 đồng.

Nay tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định vợ chồng ông B chỉ yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 25/12/2020 là vô hiệu còn hợp đồng ngày 09/8/2021 là hợp đồng vay nên yêu cầu hàng thừa kế thứ nhất của vợ chồng ông Kiên cùng có trách nhiệm trả số tiền cầm cố đất là 200.000.000 đồng và tiền nợ vay là 300.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả, không yêu cầu tính lãi từ ngày đến hạn trả nợ cho đến ngày xét xử sơ thẩm. Ngoài ra, nguyên đơn không yêu cầu gì khác.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, anh Phan Trung T và chị Phan Bảo V (bị đơn) trình bày:

Anh, chị biết việc ông Phan Trung Kiên (là cha của anh Tín, chị Vi) có cầm cố đất cho ông Võ Văn B, bà Lê Thị A nhưng về thời gian, diện tích đất, số tiền nhận cầm cố bao nhiêu thì anh, chị không biết. Ngày 02/10/2022, bà Trương Thị Ngọc (mẹ của anh, chị) chết đến ngày 21/6/2025, ông Kiên chết. Cả hai người chết, không để lại di chúc. Trước khi ông Kiên chết, ông B có cho anh T ký vào tờ giấy cầm cố, anh T có ký nhưng không đọc lại nội dung. Tài sản ông Kiên chết để lại là phần đất nuôi trồng thủy sản có diện tích khoảng 31.782m² tọa lạc tại ấp L, xã P, tỉnh Cà Mau, hiện phần đất này ông Kiên đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh P. Nay ông B, bà A khởi kiện yêu cầu tuyên bố 02 hợp đồng cầm cố ngày 25/12/2020, 09/8/2021 là vô hiệu và buộc anh, chị cùng bà Nguyễn Trần T1 (mẹ ruột ông Kiên) trả số tiền 500.000.000 đồng, anh T và chị V đồng ý trả nhưng trả trong phạm vi thừa kế tài sản của ông Kiên chết để lại. Đồng thời, do anh chị bận đi làm ăn xa nên xin vắng mặt vào tất cả các lần hòa giải, xét xử vụ án.

Tại lời khai ngày 26/01/2025, bà Nguyễn Trần T1 (bị đơn) trình bày:

Bà đã nhận được Quyết định đưa vụ án ra xét xử của Tòa án nhưng do tuổi cao, sức yếu đi lại khó khăn, bản thân nhiều bệnh nên xin xét xử vắng mặt. Đối với việc tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, các khoản tranh chấp hay các khoản nợ của ông Phan Trung Kiên thì bà không biết, bà chấp nhận theo quyết định của Tòa án.

Tại văn bản số: 47/NHN_oPT ngày 21/01/2026 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh P Cà Mau trình bày: Ông Phan Trung Kiên đang còn nợ vay tại Ngân hàng số tiền gốc là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) nhưng Ngân hàng không có yêu cầu độc lập trong vụ án này và sẽ xem xét khởi kiện riêng trong vụ án khác để thu hồi nợ vay. Đồng thời, đề nghị Tòa án cho Ngân hàng vắng mặt trong toàn bộ vụ án nêu trên.

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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng, bị đơn cùng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã có lời khai và có yêu cầu xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu xin vắng mặt và tiến hành đưa vụ án ra xét xử vắng mặt bị đơn cùng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Đối với việc xem xét thẩm định tại chỗ phần đất nhận cầm cố: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cùng bị đơn thừa nhận việc cầm cố nguyên đơn không quản lý đất, chỉ thả nuôi con giống (tôm, cua), không đầu tư, cải tạo, không trồng cây trái, hoa màu hay xây dựng công trình

kiến trúc trên đất nên nguyên đơn không đặt ra yêu cầu phía bị đơn bồi thường, không yêu cầu Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ phần đất nhận cầm cố nên Tòa án không tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ là có căn cứ.

[2] Ông Phan Trung Kiên và bà Trương Thị Ngọc là vợ chồng, chung sống với nhau có hai người con là anh Phan Trung T, chị Phan Bảo V. Ngày 02/10/2022, bà Ngọc chết đến ngày 21/6/2025, ông Kiên chết. Cả hai người chết, không để lại di chúc và theo tờ khai tông chi có xác nhận của UBND xã P vào ngày 17/12/2025 thì hàng thừa kế thứ nhất của ông Kiên, bà Ngọc gồm có anh Phan Trung T, chị Phan Bảo V và bà Nguyễn Trần T1 (mẹ ruột của ông Kiên), không còn ai khác nên nguyên đơn khởi kiện bị đơn để yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả lại số tiền cầm cố quyền sử dụng đất và tiền vay do ông Kiên, bà Ngọc chết để lại là phù hợp với quy định.

[3] Xét nội dung tranh chấp, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 25/12/2020 (AL), nguyên đơn cùng ông Phan Trung Kiên, bà Trương Thị Ngọc ký hợp đồng cầm cố đất với số tiền 200.000.000 đồng, thời hạn cầm cố là 05 năm, hợp đồng không có công chứng, chứng thực nhưng có xác nhận của Ban nhân dân ấp L, có vợ chồng ông Kiên ký tên trong hợp đồng và ký xác nhận đã nhận đủ số tiền cầm cố quyền sử dụng đất. Tiếp đến ngày 09/8/2021 (AL), vợ chồng ông Kiên vay của nguyên đơn số tiền 300.000.000 đồng, thời hạn trả là 24 tháng, việc vay tiền có viết giấy tay với tiêu đề “Giấy cầm cố”, có chữ ký của các bên và xác nhận của Ban nhân dân ấp. Đồng thời, vợ chồng ông Kiên có thể chấp 10 công đất cho nguyên đơn để làm tin. Nay vợ chồng ông Kiên chết, nguyên đơn khởi kiện bị đơn để yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả nợ trong các hợp đồng nêu trên nên tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản và thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại.

[3.1] Xét hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 25/12/2020 (AL), tuy được giao kết trên tinh thần tự nguyện, không trái đạo đức xã hội nhưng trái với quy định tại các Điều 166, 167 của Luật Đất đai năm 2013 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 nguyên đơn với ông Kiên, bà Ngọc là vô hiệu.

Mặc dù, trong hợp đồng có ghi nội dung giao đất cho nguyên đơn quản lý nhưng trên thực tế, nguyên đơn chỉ sử dụng mà không quản lý đất, không đầu tư, cải tạo đất. Hơn nữa, các đương sự không đặt ra yêu cầu công sức đầu tư, cải tạo đất, không yêu cầu bồi thường thiệt hại khi tuyên bố giao dịch vô hiệu nên khi giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu chỉ cần buộc hoàn trả lại số tiền đã nhận cầm cố đất cho nguyên đơn là phù hợp.

[3.2] Xét giao dịch ngày 09/8/2021 (AL), dù rằng tiêu đề ghi “Giấy cố đất” nhưng trong nội dung giao dịch thể hiện vợ chồng ông Kiên vay của nguyên đơn số tiền 300.000.000 đồng, thời hạn vay là 24 tháng, việc vay có thể chấp tài sản là quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, việc thế chấp không được công chứng chứng thực chỉ có Trưởng Ban nhân dân ấp L xác nhận, nguyên đơn cũng không quản lý đất, không giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Kiên và theo trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn tại tòa thì việc thế chấp chỉ để làm tin nên đối chiếu quy định tại Điều 463 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì

giao dịch trên thỏa mãn các điều kiện về vay tài sản, không phải cầm cố hay thế chấp quyền sử dụng đất. Do đó, số tiền 300.000.000 đồng được xác định là khoản tiền nợ vay của vợ chồng ông Kiên.

Mặc dù, khi vay các bên có thỏa thuận thời hạn trả nợ nhưng đến nay đã quá thời hạn thỏa thuận nhưng nguyên đơn không đặt ra yêu cầu tính lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả, không yêu cầu tính lãi từ ngày đến hạn trả nợ cho đến ngày xét xử sơ thẩm - Đây là ý chí tự nguyện, quyền tự định đoạt của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Do ông Kiên, bà Ngọc chết không để lại di chúc và tài sản ông, bà chết để lại là phần đất nuôi trồng thủy sản chưa chia thừa kế nên theo quy định pháp luật thì những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Kiên, bà Ngọc là người được hưởng thừa kế theo pháp luật đối với phần di sản do người chết để lại. Hiện bị đơn đã có lời khai đồng ý trả nợ và không ai có ý kiến từ chối nhận hoặc thuộc trường hợp không được quyền hưởng di sản. Vì vậy, bị đơn được xác định là những người hưởng thừa kế có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả nợ do người chết để lại tương ứng với phần di sản được hưởng theo quy định nên yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả các khoản nợ với tổng số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) là có cơ sở, được chấp nhận.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, bị đơn phải chịu. Nguyên đơn không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 117, 123, 131, 466, 470, 614, 615 và Điều 651 của Bộ luật Dân sự.

Căn cứ các Điều 166, 167 Luật Đất đai năm 2013.

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 ông Võ Văn B, bà Lê Thị A.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 25 tháng 12 năm 2020 (AL) giữa ông Võ Văn B, bà Lê Thị A và ông Phan Trung Kiên, bà Trương Thị Ngọc vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Trần T1, chị Phan Bảo V và anh Phan Trung T cùng có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả cho ông Võ Văn B, bà Lê Thị A các khoản với tổng số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

Kể từ ngày ông B, bà A có đơn yêu cầu thi hành án, bà T1 cùng chị V, anh T không tự nguyện thi hành xong, thì phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

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

Bà Nguyễn Trần T1, chị Phan Bảo V và anh Phan Trung T phải nộp số tiền là 24.000.000 đồng (hai mươi bốn triệu đồng – chưa nộp).

Ông Võ Văn B, bà Lê Thị A không phải nộp. Ngày 13/10/2025, bà A và ông B đã được miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên không phải hoàn lại.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa 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 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, 7a, 7b 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.

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