

**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: 333/2025/DS-ST

Ngày: 17 – 10 – 2025

V/v: “Tranh chấp hợp đồng cầm cố
quyền sử dụng đất và vay tài sản”

**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 Phan Thị Như.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Kim Huệ.

Bà Trần Thị Hoài Yên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đoàn Thị Tú 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, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Đoàn Chí Nguyên - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 10 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 80/2025/TLST-DS ngày 29 tháng 7 năm 2025, về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 330/2025/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Trung H, sinh năm 1980 (có mặt).

2. Bà Trần Thu B, sinh năm 1987 (có mặt).

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

- Bị đơn:

1. Ông Đào Út M (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị N (vắng mặt).

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 21/7/2025 và tại phiên toà nguyên đơn bà Trần Thu B trình bày: Vào ngày 11/01/2021 âm lịch ông Nguyễn Trung H xác lập hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất với ông Đào Út M và bà Nguyễn Thị N phần đất diện tích 19.000m² tọa lạc ấp T, xã P, tỉnh Cà Mau, thời hạn cầm cố 03 năm, giá cố 200.000.000 đồng. Hợp đồng cầm cố có ông H và ông M, bà N ký tên. Ngay sau khi nhận cầm cố, ông H cho ông M và bà N thuê lại toàn bộ phần đất cầm cố giá 30.000.000 đồng/năm. Ông M, bà N đã trả tiền thuê năm 2021 còn nợ tiền thuê đất năm 2022, 2023, 2024 và 2025. Hiện nay phần đất do ông M và N trực tiếp quản lý, sử dụng. Ngoài ra, ngày 11/01/2021 âm lịch vợ chồng M và bà N vay của vợ chồng bà số tiền vốn 13.000.000 đồng, không thoả thuận thời hạn thanh toán, tiền lãi 780.000 đồng/tháng. Từ khi vay đến nay ông M và bà N không trả vốn và lãi.

Nay yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 11/01/2021 âm lịch giữa ông H với ông M, bà N là vô hiệu; yêu cầu ông M và bà N trả tiền lãi đối với số tiền cầm cố theo quy định pháp luật từ ngày cầm cố đến ngày xét xử sơ thẩm. Và yêu cầu ông M và bà N trả số tiền vay 13.000.000 đồng, tiền lãi theo quy định pháp luật từ ngày 11/01/2021 âm lịch đến ngày xét xử sơ thẩm. Đối với khoản tiền thuê đất từ năm 2022 đến năm 2025 với số tiền 120.000.000 đồng nay rút lại không yêu cầu xử lý đối với tiền thuê đất, đồng ý đối trừ tiền thuê đất đã nhận năm 2021 với số tiền 30.000.000 đồng.

Ông Nguyễn Trung H trình bày: Thông nhất với lời trình bày của bà Trần Thu Ba K bổ sung gì thêm.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Đào Út M và bà Nguyễn Thị N đã được Tòa án triệu tập họp 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.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phát biểu: 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 166, Điều 167 Luật Đất đai năm 2014; Điều 116, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 463, Điều 466 và Điều 468 Bộ luật Dân sự; Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình; Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trung H và bà Trần Thu B. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trung H với ông Đào Út M và bà Nguyễn Thị N xác lập ngày 11/01/2021 âm lịch vô hiệu. Buộc ông Đào Út M và bà Nguyễn Thị N trả cho ông Nguyễn Trung H và bà Trần Thu B số tiền cầm cố 200.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự từ ngày 11/01/2021 âm lịch đến ngày xét xử

sơ thẩm và đối trừ tiền thuê đất năm 2021 với số tiền 30.000.000 đồng. Buộc ông Đào Út M và bà Nguyễn Thị N trả cho ông Nguyễn Trung H và bà Trần Thu B số tiền vay 13.000.000 đồng, tiền lãi theo quy định pháp luật từ ngày 11/01/2021 âm lịch đến ngày xét xử sơ thẩm. Đình chỉ đối với yêu cầu thanh toán tiền thuê đất số tiền 120.000.000 đồng. Án phí dân sự sơ thẩm ông Đào Út M và bà Nguyễn Thị N phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Nguyễn Trung H và bà Trần Thu B khởi kiện ông Đào Út M và bà Nguyễn Thị N là tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Bị đơn ông Đào Út M và bà Nguyễn Thị N cư trú tại ấp T, xã P, tỉnh Cà Mau nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau theo quy định tại Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ông Đào Út M và bà Nguyễn Thị N 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 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Xét hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất: Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 11/01/2021 âm lịch được xác lập giữa ông H với ông M, bà N 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 năm 2014 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 H với ông M, bà N đã vi phạm điều cấm của pháp luật nên bị vô hiệu kể từ thời điểm giao kết hợp đồng. Do sau khi xác lập hợp đồng cầm cố các bên cho thuê lại quyền sử dụng đất nên ông Út M và bà N đang quản lý đất nên không buộc ông H giao trả đất cho ông Út M và bà N là phù hợp.

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...”*. Hợp đồng cầm cố giữa ông H và ông M và bà N được hai bên thỏa thuận với số tiền 200.000.000 đồng. Do các bên xác lập hợp đồng cầm cố bằng tiền nên khi tuyên bố hợp đồng vô

hiệu người nhận tài sản cầm cố phải hoàn trả cho người cố tài sản đã nhận và tiền lãi phát sinh từ ngày nhận cố đến ngày xét xử sơ thẩm theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự cụ thể: Ngày 11/01/2021 âm lịch (ngày 22/02/2021 dương lịch) đến ngày 17/10/2025 x 10%/năm x 4 năm 07 tháng 25 ngày = 93.036.530 đồng. Vốn và lãi 200.000.000 đồng + 93.036.530 đồng = 293.036.530 đồng. Năm 2021 ông H, bà Thu B đã nhận của ông Út M, bà N số tiền 30.000.000 đồng được đối trừ vào tiền vốn và lãi. Như vậy, được xác định như sau 293.036.530 đồng - 30.000.000 đồng = 263.036.530 đồng. Ông M và bà N không có ý kiến phản đối với yêu cầu khởi kiện và chứng cứ do nguyên đơn cung cấp. Do đó, yêu cầu huỷ hợp đồng cầm cố và hoàn trả số tiền cầm cố của ông H và bà Thu B là có căn cứ.

Tại phiên toà nguyên đơn rút yêu cầu về việc thanh toán tiền thuê đất còn nợ với số tiền 120.000.000 đồng. Việc rút một phần yêu cầu của đương sự là tự nguyện không vượt quá nội dung khởi kiện nên được chấp nhận.

[2.2] Xét hợp đồng vay tài sản: Ông H và bà T Ba yêu cầu ông M và bà N trả tiền vốn vay 13.000.000 đồng, để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện nguyên đơn cung cấp “Hợp đồng vay vốn ngày 11/01/2021” có chữ ký của ông M thể hiện ông M vay của ông H và bà T Ba số tiền 13.000.000 đồng. Quá trình Tòa án giải quyết vụ án ông M và bà N không có ý kiến phản đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, xác định việc ông M vay số tiền 13.000.000 đồng của ông H và bà T Ba là thực tế có xảy ra. Mặc dù, hợp đồng vay do ông M xác lập nhưng ông M và bà N là vợ chồng, hiện còn chung sống với nhau và chưa có bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào bằng văn bản được cơ quan có thẩm quyền xác định ông M và bà N tự chịu trách nhiệm cá nhân đối với giao dịch do một người thực hiện nên đối chiếu quy định tại Điều 27 của Luật Hôn nhân và gia đình, bà N có trách nhiệm liên đới cùng với ông M trả số tiền vay cho ông H và bà T Ba là phù hợp.

Ông H và bà T Ba yêu cầu tính lãi theo quy định pháp luật từ ngày 11/01/2021 âm lịch đến ngày xét xử sơ thẩm là: Ngày 11/01/2021 âm lịch (ngày 22/02/2021 dương lịch) đến ngày 17/10/2025 x 20%/năm x 4 năm 07 tháng 25 ngày = 12.094.749 đồng. Như vậy, vốn và lãi 13.000.000 đồng + 12.094.749 đồng = 25.094.749 đồng. Vì vậy, việc ông H và bà T Ba khởi kiện yêu cầu ông M và bà N trả số tiền vốn vay và lãi còn nợ là có căn cứ.

[2.3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H và bà T Ba hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông H với ông M và bà N vào ngày 11/01/2021 vô hiệu; buộc ông M và bà N trả cho ông H và bà T Ba số tiền cầm cố, tiền vay và các khoản lãi phát sinh 263.036.530 đồng + 25.094.749 đồng = 288.131.279 đồng.

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

[4] Về án phí: Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Toà án chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

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 217, Điều 218, Điều 273, Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 166, Điều 167 của Luật Đất đai năm 2014; Điều 116, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 463, Điều 466 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự; Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình.

Áp dụng khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trung H và bà Trần Thu B.

Tuyên bố: Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trung H với ông Đào Út M và bà Nguyễn Thị N lập ngày 11/01/2021 vô hiệu.

Buộc ông Đào Út M và bà Nguyễn Thị N thanh toán cho ông Nguyễn Trung H và bà Trần Thu B tổng số tiền 288.131.279 đồng (Hai trăm tám mươi tám triệu, một trăm ba mươi một nghìn, hai trăm bảy mươi chín đồng).

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

Đình chỉ yêu cầu của ông Nguyễn Trung H và bà Trần Thu B về việc yêu cầu ông Đào Út M và bà Nguyễn Thị N trả tiền thuê quyền sử dụng đất số tiền 120.000.000 đồng.

Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Ông Đào Út M và bà Nguyễn Thị N phải chịu 300.000 đồng.

- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông Đào Út M và bà Nguyễn Thị N phải chịu 14.406.000 đồng (làm tròn số).

- Ông Nguyễn Trung H và bà Trần Thu B đã nộp tạm ứng án phí với số tiền 8.585.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011393 ngày

21 tháng 7 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau, ông H và bà Thu B được nhận 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 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;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND Khu vực 3 – Cà Mau;
- Phòng THADS Khu vực 3 – Cà Mau;
- Lưu hồ sơ.

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

Phan Thị Như