TOÀ ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 3 – CÀ MAU,** **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 134/2025/DS-ST Ngày 20-8-2025 V/v: Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, thuê 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 Nguyễn Văn Hợp

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Minh Hải;

Ông Huỳnh Văn Năm.

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Hiếu Nghĩa, là Thư ký Tòa án, Toà 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: Bà Trần Hồng Cẩm – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 8 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: 191/2025/TLST-DS ngày 03 tháng 4 năm 2025 về việc tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, cho thuê quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 65/2025/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

1. Ông Nguyễn Hoàng P, sinh năm 1967; địa chỉ: Ấp M, xã Đ, tỉnh Cà Mau; có mặt.

2. Bà Nguyễn Thanh H, sinh năm 1973; địa chỉ: Ấp M, xã Đ, tỉnh Cà Mau; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà H: Ông Nguyễn Hoàng P, sinh năm 1967; địa chỉ: Ấp M, xã Đ, tỉnh Cà Mau; là người đại diện theo uỷ quyền (Văn bản uỷ quyền ngày 10 tháng 01 năm 2025); có mặt.

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Kim N, sinh năm 1970; địa chỉ: Ấp G (trước đây là ấp A), xã Đ, tỉnh Cà Mau; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 27 tháng 02 năm 2025, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng P, bà Nguyễn Thanh H thống nhất trình bày:

Ngày 25 tháng 02 năm 2014 âm lịch, bà Nguyễn Kim N có cầm cố cho ông bà một phần đất có diện tích là 04 công tầm lớn đất ruộng tọa lạc tại ấp A, xã Đ, tỉnh Cà Mau với số vàng nhận cố đất là 21 chỉ vàng 24K, thời hạn cầm cố là không xác định, khi nào có tiền sẽ chuộc lại đất. Sau khi nhận cầm cố xong, ông bà và bị đơn có thỏa thuận cho bị đơn thuê lại toàn bộ phần diện tích đất nêu trên với giá thuê lại trả tiền hàng năm, việc thỏa thuận cầm cố được các bên lập thành giấy viết tay có chữ ký của các bên. Từ thời điểm thuê đến nay, bị đơn đã chủ động thanh toán được 01 năm tiền thuê đất, sau đó không thanh toán nghĩa vụ cho đến nay. Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố vô hiệu và bị đơn có trách nhiệm trả cho ông bà số vàng đã nhận là 21 chỉ vàng 24K, trả số tiền thuê đất là 64.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, ông P xác định yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu, buộc bị đơn trả số vàng đã nhận là 21 chỉ vàng 24K, không yêu cầu trả tiền thuê đất.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau đã niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng bà Nguyễn Kim N vắng mặt không lý do, không gửi văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn cũng như không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng, việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán chủ tọa từ khi thụ lý, đến khi đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, đương sự có mặt đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình; đương sự vắng mặt không rõ lý do trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà đã không chấp hành đúng nghĩa vụ của mình theo quy định.

Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập giữa các bên là vô hiệu, buộc bà N có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số vàng cố đất là 21 chỉ vàng 24K; đình chỉ yêu cầu đối với số tiền thuê đất của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà N trả vàng từ hoạt động cầm cố là tranh chấp về hợp đồng dân sự thuộc quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn cư trú tại xã Đ, 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 điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa, bị đơn bà N vắng mặt, mặc dù đã được Tòa án triệu tập xét xử hợp lệ đến lần thứ hai. Áp dụng khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt bà N.

[3] Xét yêu cầu của vợ chồng ông P và bà H, Hội đồng xét xử thấy rằng: Việc ông bà và bà N có tiến hành các hoạt động giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất, cho thuê đất đã cầm cố là thực tế có xảy ra. Điều này được nguyên đơn chứng minh bằng việc đưa ra các tài liệu chứng cứ gồm Giấy giao kèo cố đất viết tay ngày 25 tháng 02 tháng 2014 có chữ ký bị đơn và xác nhận của ông Tăng Hồng H1 là trưởng ấp tại thời điểm giao kèo cố đất.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu là có căn cứ vì theo quy định tại Điều 122, Điều 123, Điều 407 của Bộ luật dân sự, Điều 166, khoản 1 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013, pháp luật về đất đai không ghi nhận giá trị pháp lý của quan hệ giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất. Áp dụng quy định tại khoản 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự, khi giao dịch vô hiệu, các bên phải hoàn lại cho nhau những gì đã nhận nên bị đơn có trách nhiệm trả lại nguyên đơn số vàng bị đơn đã nhận khi thực hiện việc cầm cố là 21 chỉ vàng 24K. Đối với phần đất cầm cố do nguyên đơn không canh tác mà được bị đơn thuê lại và trực tiếp canh tác đến nay nên không buộc nguyên đơn giao trả lại phần đất cho bị đơn khi giải quyết hậu quả đối với hợp đồng vô hiệu.

[5] Đối với hợp đồng cho thuê đất hàng năm, xét thấy hợp đồng cầm cố vô hiệu nên thỏa thuận thuê đất được ghi nhận trong hợp đồng trên cũng vô hiệu. Tuy nhiên, sau khi thực hiện việc cầm cố, bị đơn có sử dụng thực tế phần đất trên trong thời gian qua và có chủ động trả cho nguyên đơn số tiền thuê đất của năm đầu. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả số tiền thuê 64.000.000 đồng, nhưng tại phiên toà nguyên đơn không tiếp tục yêu cầu đối với số tiền này nên áp dụng Điều 244 cả Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử yêu cầu của nguyên đơn.

[6] Về án phí: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 12, Điều 14, Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của 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, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Giá vàng tại thời điểm xét xử là 10.980.000 đồng/chỉ nên số tiền án phí mà bị đơn phải chịu là (10.980.000 đồng/chỉ x 21 chỉ) x 5% = 11.529.000 đồng. Toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Từ những phân tích nêu trên có thể thấy nhận định của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có cơ sở nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 235, Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 122, Điều 123, iều 131, Điều 407 của Bộ luật dân sự; Điều 166, Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 12, Điều 14, Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hoàng P, bà Nguyễn Thanh H với bà Nguyễn Kim N được lập ngày 25 tháng 02 năm 2014 là vô hiệu.

2. Buộc bà Nguyễn Kim N có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Hoàng P, bà Nguyễn Thanh H số vàng là 21 (hai mươi mốt) chỉ vàng 24K.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

3. Đình chỉ xét xử yêu cầu trả tiền thuê đất là 64.000.000 (sáu mươi bốn triệu) đồng của ông Nguyễn Hoàng P, bà Nguyễn Thanh H.

4. Về án phí: Bà Nguyễn Kim N phải chịu 11.529.000 (mười một triệu năm trăm hai mươi chín nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

H2 lại cho ông Nguyễn Hoàng P, bà Nguyễn Thanh H 5.210.000 (năm triệu hai trăm mười nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số: 0005406 ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời (Nay thuộc Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 –Cà Mau).

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời 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 nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Trường hợp quyết định 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 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Phòng KT-NV TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND khu vực 3 – Cà Mau;
- THADS tỉnh Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;

Nguyễn Văn Hợp