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: 53/2025/DS-ST
Ngày 29-7-2025
V/v "Tranh chấp hợp đồng cố 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 Thành Quang**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Lưu Xông Pha**

2. Ông **Duyên Văn Hiền**

- Thư ký phiên tòa*:* Bà **Nguyễn Cẩm Hường** – Thư ký viên, 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 29 tháng 7 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: 24/2025/TLST-DS ngày 13 tháng 01 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng cố đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 244/2025/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Hồ Văn Tường**, sinh năm 1976, địa chỉ cư trú: Ấp 10A, xã Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

2. Bị đơn:

- Bà **Đỗ Thị Ngân**, sinh năm 1968.

- Ông **Nguyễn Văn Điền**, sinh năm 1966.

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp 10B, xã Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông **Nguyễn Quốc Vương**, sinh năm 1982, địa chỉ cư trú: Khóm 5, xã Sông Đốc, tỉnh Cà Mau.

Bà **Đoàn Tuyết Nga**, sinh năm 1982 (vợ ông Tường), địa chỉ cư trú: Ấp 10A, xã Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Cà Mau - phòng **giao dịch Sông Đốc**.

Địa chỉ: Khóm 9, xã Sông Đốc, tỉnh Cà Mau.

- Tại phiên toà:

Nguyên đơn là ông Tường và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nga có mặt, còn bị đơn là bà Ngân và ông Điền, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Vương và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*/ Nguyên đơn ông **Hồ Văn Tường** trình bày:

Ông Tường có nhận cố của bà Ngân và ông Điền phần đất trồng lúa 07 công tầm 3 mét, đất tại ấp 10B, xã Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau (trước đây ấp 10B, xã Trần Hợi, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau), với giá 50 chỉ vàng 24k, thời hạn cố 05 năm, sau 03 năm bà Ngân và ông Điền muốn chuộc đất ông Tường đồng ý. Các bên có lập Tờ giao kèo cố đất ngày 09/03/2015 âl, nhưng đến nay đã quá thời hạn cố, mà bà Ngân và ông Điền không chịu chuộc đất.

Nay, ông Hồ Văn Tường khởi kiện yêu cầu huỷ Tờ giao kèo cố đất ngày 09/03/2015 âl, buộc ông Điền và bà Ngân trả 50 chỉ vàng 24k.

*/ Bị đơn bà **Đỗ Thị Ngân** và ông **Nguyễn Văn Điền** trình bày:

Về nội dung khởi kiện, ông Tường trình bày là đúng.

Vợ chồng bị đơn cố đất cho ông Tường trên 10 năm nay, ông Tường vẫn canh tác, nhưng nay lại khởi kiện, vợ chồng bị đơn không đồng ý.

Vợ chồng bị đơn yêu cầu ông Tường dừng canh tác đất với thời hạn 01 năm, nếu có vàng vợ chồng bị đơn sẽ trả cho ông Tường.

*/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Quốc Vương** trình bày:

Ông Vương có nhận chuyển nhượng của ông Điền, bà Ngân phần đất 11.764,6m^2, thửa 75, tờ bản đồ số 3, đến ngày 16/6/2023 ông Vương được Chi nhánh VP đăng ký đất đai huyện Trần Văn Thời điều chỉnh sang. Thời điểm chuyển nhượng không biết bà Ngân, ông Điền cố đất cho ông Tường. Phần đất này ông Vương thế chấp tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam đến nay. Ngoài ra, ông Vương có nhận tiền cọc của vợ chồng ông Tường và bà Nga là 250 triệu đồng, để chuyển nhượng lại phần đất 11.764,6m^2 cho ông Tường và bà Nga, giá trị chuyển nhượng là 650 triệu đồng, nhưng ông Vương với ông Tường và bà Nga thoả thuận riêng, không có yêu cầu gì ở vụ án này.

*/ Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam** vắng mặt.

Tại phiên toà, ông Tường giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

***/ Ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát như sau:**

1/ Về tố tụng:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm và đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử.

Việc chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của đương sự. Riêng, đối với bị đơn là bà Đỗ Thị Ngân và ông Nguyễn Văn Điền, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Quốc Vương và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Cà Mau - phòng giao dịch Sông Đốc đã thực hiện không đúng về quyền và nghĩa vụ của đương sự, do không chấp hành Giấy triệu tập của Toà án.

2/ Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn Tường.

- Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Tường với bà Ngân và ông Điền, được xác lập tại Tờ giao kèo cố đất ngày 09/03/2015 âl, là vô hiệu.

- Buộc bà Đỗ Thị Ngân và ông Nguyễn Văn Điền trả cho ông Hồ Văn Tường 50 chỉ vàng 24 kara.

- Về án phí đề nghị xử lý theo quy định.

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 tố tụng**:

[1.1] Về việc chấp hành pháp luật của đương sự:

Đối với bị đơn là bà Đỗ Thị Ngân và ông Nguyễn Văn Điền, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Quốc Vương và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Cà Mau - phòng giao dịch Sông Đốc, đã được Toà án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai vẫn vắng mặt.

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, cần xét xử vắng mặt đối với các đương sự nêu trên là phù hợp.

[1.2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

Được xác định là "Tranh chấp hợp đồng cố đất", bị đơn là bà Đỗ Thị Ngân và ông Nguyễn Văn Điền, cũng như phần đất cầm cố 11.764,6 m^2, thửa 75, tờ bản đồ số 3, đất toạ lạc tại ấp 10B, xã Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau (trước đây ấp 10B, xã Trần Hợi, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau).

Từ đó, Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau thụ lý giải quyết là đúng theo khoản 3, Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; điểm a, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] **Xét yêu cầu khởi kiện của ông Tường, thấy rằng**:

Tại Giấy chứng nhận số DL 159241 ngày 07/4/2023, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp đứng tên ông Điền, diện tích 11.764,6m^2, thửa 75, tờ bản đồ số 3, đất toạ lạc tại ấp 10B, xã Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau (trước đây ấp 10B, xã Trần Hợi, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau). Đến ngày 22/5/2023, ông Điền và bà Ngân chuyển nhượng lại cho ông Vương, ông Vương được Chi nhánh VP đăng ký đất đai huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau được điều chỉnh sang ngày 16/6/2023. Sau đó, ông Vương thế chấp phần đất tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Cà Mau - phòng giao dịch Sông Đốc cho đến nay. Mặt khác, theo ông Vương, cũng như ông Tường và bà Nga xác định, ông Vương có nhận tiền cọc của vợ chồng ông Tường và bà Nga số tiền 250 triệu đồng, để ông Vương chuyển nhượng cho ông Tường và bà Nga phần đất diện tích 11.764,6m^2, thửa 75, số tiền chuyển nhượng là 650 triệu đồng. Tuy nhiên, giao dịch giữa bà Ngân và ông Điền, ông Vương, ông Tường và bà Nga, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam không ai có yêu cầu gì, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết, trường hợp có tranh chấp sẽ được giải quyết ở vụ án khác.

Xét, ông Tường với ông Điền và bà Ngân có xác lập Tờ giao kèo cố đất ngày 09/03/2015 âl, về việc ông Điền và bà Ngân cố cho ông Tường phần đất ruộng 07 công tầm 3 mét (9.072m^2), nằm trong phần đất 11.764,6m^2, để bà Ngân và ông Điền nhận vàng cố của ông Tường là 50 chỉ vàng 24 kara là thực tế, được các bên thừa nhận. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 (nay là Điều 27 của Luật Đất đai năm 2024), người sử dụng đất không có quyền cầm cố, cho nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tường, tuyên bố giao dịch cầm cố đất giữa ông Điền và bà Ngân với ông Tường được xác lập tại Tờ giao kèo cố đất ngày 09/03/2015 âl là vô hiệu tại Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2015, căn cứ Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu, buộc ông Điền và bà Ngân trả cho ông Tường 50 chỉ vàng 24 kara. Đối với phần đất cố, thì ông Tường xác định đã giao trả cho bà Ngân và ông Điền từ tháng 01/2025 đến nay, ông Tường không còn quản lý, không buộc ông Tường giao trả đất cho ông Điền và bà Ngân.

Xét, đề nghị của Viện kiểm sát là có cơ sở được chấp nhận.

[3] **Về án phí**:

- Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tường, ông Tường được nhận lại tiền tạm ứng án phí số tiền là 300.000 đồng.

- Buộc bà Ngân và ông Điền phải nộp án phí, như sau:

+ Án phí dân sự không có giá ngạch số tiền 300.000 đồng (do chấp nhận yêu cầu ông Tường, tuyên bố vô hiệu Tờ giao kèo cố đất ngày 09/03/2015 âl).

+ Án phí dân sự có giá ngạch số tiền 25.240.000 đồng (buộc bà Ngân và ông Điền trả cho ông Tường 50 chỉ vàng 24 kara x 10.620.000 đồng/1 chỉ vàng 24kara = 531.000.000 đồng = 20.000.000 đồng + 4% của phần giá trị tài sản có tranh chấp vượt 400 triệu đồng/5.240.000 đồng).

Như vậy, tổng số tiền buộc bà Ngân và ông Điền phải nộp là 25.540.000 đồng, theo quy định tại khoản 5 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, khoản 2 Điều 26, điểm b, khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc Hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Các điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Các điều 117, 122, 123, 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Các điều 30, 37 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014;

- Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Văn Tường.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Hồ Văn Tường với bà Đỗ Thị Ngân và ông Nguyễn Văn Điền, được xác lập tại Tờ giao kèo cố đất ngày 09/03/2015 âl, là vô hiệu.

Buộc bà Đỗ Thị Ngân và ông Nguyễn Văn Điền trả cho ông Hồ Văn Tường số vàng là 50 (năm mươi) chỉ vàng 24 (hai mươi bốn) kara.

2/ Về án phí:

Ông Hồ Văn Tường được nhận lại tiền tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), tại Biên lai thu 0005119 ngày 10/01/2025 tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Buộc bà Đỗ Thị Ngân và ông Nguyễn Văn Điền phải nộp án phí dân sự số tiền 25.540.000 đồng (Hai mươi lăm triệu năm trăm bốn mươi ngàn đồng).

3/ Về quyền kháng cáo:

- Ông Hồ Văn Tường, bà Đoàn Tuyết Nga được quyền kháng cáo bản án này trong hạn luật định là 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

- Đối với bà Đỗ Thị Ngân, ông Nguyễn Văn Điền, ông Nguyễn Quốc Vương, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Cà Mau - phòng giao dịch Sông Đốc vắng mặt, được quyền kháng cáo bản án này trong hạn luật định là 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

"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".

Nơi nhận:
- Các đương sự (4b);
- VKSND khu vực 3 – Cà Mau (01b);
- Phòng THADS khu vực 3 – Cà Mau (01b);
- Lưu hồ sơ vụ án (01b);
- Lưu án văn (01b).

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

Lâm Thành Quang