

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN NGỌC HIỂN  
TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 27/2024/DS-ST

Ngày: 20 – 6 – 2024

V/v: Tranh chấp hợp đồng  
cầm cố đất giao khoán

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NGỌC HIỂN, TỈNH CÀ MAU

**- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Cao Thị Dung.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Ngô Minh Sơn.

Bà Bùi Ngọc Dung.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Ân Tinh là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hiển, tỉnh Cà Mau.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ngọc Hiển, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:** Ông Thái Hoàng Chân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11, 20 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hiển xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 159/2023/TLST-DS ngày 27 tháng 10 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng cầm cố đất giao khoán” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 26/2024/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 4 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 20/2024/QĐ-ST ngày 23 tháng 5 năm 2024 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 06/2024/QĐST-PT ngày 11 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh Q. Sinh năm 1980 (có mặt).

Bà Nguyễn Kim Kh. Sinh năm 1980 (có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp K, xã V, huyện N, tỉnh C.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Kim C. Sinh năm 1983 (vắng mặt).

Ông Đoàn Chí Ng. Sinh năm 1983 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp N, xã V, huyện N, tỉnh C.

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26/10/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Kim Kh trình bày: Vào ngày 19/5/2017 âm lịch, bà Nguyễn Kim C, ông Đoàn Chí Ng có cổ cho vợ chồng bà phần đất nuôi trồng thủy sản diện tích 43.844,6m<sup>2</sup> thuộc thửa số 772, khoảnh 32, tiểu khu 079 tọa lạc tại ấp Nguyễn Nguyễn, xã Viên An, huyện Ngọc Hiển, tỉnh Cà Mau, đất do bà Nguyễn Kim C đứng tên trong Sổ giao khoán, với số tiền 300.000.000 đồng, thời hạn 03 năm, sau đó bà C, ông Ng thuê lại thửa đất trên với thời gian 03 năm. Trong thời gian thuê đất thì năm đầu tiên bà C, ông Ng có trả tiền thuê cho ông bà, còn từ ngày 19/5/2018 âm lịch đến nay ông Ng, bà C không trả thêm tiền thuê đất. Đến ngày 06/10/2017 âm lịch, bà C, ông Ng có nhận thêm số tiền 30.000.000 đồng (có sự chứng kiến của chính quyền địa phương). Bà C, ông Ng hứa nhập số tiền 30.000.000 đồng vào khoản tiền cổ 300.000.000 đồng để trả dứt khoát cho vợ chồng bà. Nhưng đến nay, bà C, ông Ng không trả tiền vốn, cũng như tiền thuê đất lại cho vợ chồng bà. Nay ông bà yêu cầu hủy hợp đồng cổ đất và thuê đất ngày 19/5/2020 âm lịch; hủy giấy giao kèo cổ đất vuông tôm ngày 19/5/2017 âm lịch; hủy giấy giao kèo cổ đất vuông tôm ngày 02/02/2020 âm lịch giữa vợ chồng ông với ông Đoàn Chí Ng và bà Nguyễn Kim C và yêu cầu vợ chồng ông Đoàn Chí Ng và bà Nguyễn Kim C trả lại số tiền cổ đất là 330.000.000 đồng và tiền thuê đất (lãi) tính từ ngày 19/5/2018 âm lịch đến nay là 05 năm 04 tháng số tiền là 196.666.664 đồng, tổng là 526.666.664 đồng. Ông Ng có biết việc cổ đất và nhận tiền, ông bà có nói ông Ng ký tên vào giấy cổ đất nhưng ông Ng nói bà C làm gì ông không biết, nên không đồng ý ký tên.

Tại Biên bản hoà giải ngày 05/01/2024 nguyên đơn ông Nguyễn Thanh Q trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày của vợ ông là bà Nguyễn Kim Kh, yêu cầu hủy hợp đồng cổ đất và thuê đất ngày 19/5/2020 âm lịch; hủy giấy giao kèo cổ đất vuông tôm ngày 19/5/2017 âm lịch; hủy giấy giao kèo cổ đất vuông tôm ngày 02/02/2020 âm lịch giữa vợ chồng ông với ông Đoàn Chí Ng và bà Nguyễn Kim C và yêu cầu vợ chồng ông Đoàn Chí Ng và bà Nguyễn Kim C trả lại số tiền cổ đất là 330.000.000 đồng và tiền thuê đất tính từ ngày 19/5/2018 âm lịch đến nay là 05 năm 04 tháng số tiền là 196.666.664 đồng, tổng là 526.666.664 đồng. Ông không có ý kiến gì thêm.

Tại Biên bản hoà giải ngày 05/01/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Nguyễn Kim C trình bày: Bà xác định có cổ đất cho ông Q, bà Kh với số tiền 300.000.000 đồng vào ngày 19/5/2017 âm lịch, thời hạn 03 năm, bà có thuê lại

đất canh tác 35.000.000 đồng/năm. Do gặp khó khăn nên bà có nợ lại tiền thuê đất, đến ngày 19/5/2020 âm lịch hai bên có chốt lại số nợ tiền cổ đất vốn là 300.000.000 đồng và lãi (tiền thuê đất) còn nợ lại là 185.000.000 đồng. Nay bà chỉ thống nhất trả số tiền cổ đất vốn là 300.000.000 đồng và lãi (tiền thuê đất) là 185.000.000 đồng bà xin ông Q, bà Kh bớt cho bà, bà đồng ý huỷ các hợp đồng cầm cố đất giữa bà với ông Q, bà Kh. Đối với số tiền 30.000.000 đồng bà Kh, ông Q yêu cầu bà không thống nhất, bà xác định không có việc bà và ông Q, bà Kh thoả thuận số tiền này, thực tế bà không nhận số tiền này, tại Ban nhân dân ấp cũng không có thoả thuận, nếu bà có lấy thêm chắc chắn bà Kh, ông Q đã bắt bà ký vào giấy nợ, hoặc trong biên bản hoà giải tại ấp Nguyễn Quyền ngày 09/7/2023 đã ghi nội dung này. Khi hoà giải tại ấp, bà có đến xin trả số tiền vốn 300.000.000 đồng nhưng ông Q, bà Kh không đồng ý nên bà bỏ về và không thống nhất ký tên vào biên bản. Bà xác định việc giao dịch tiền cổ đất chỉ có bà và ông Q, bà Kh, ra Ban nhân dân ấp chỉ để chứng kiến làm hợp đồng cổ đất. Chồng bà là ông Đoàn Chí Ng không biết việc cổ đất, nhận tiền giữa bà và vợ chồng ông Q, bà Kh, do bà tự làm hui bị bể nên bà dùng để trả nợ, ông Ng không liên quan trong việc này, nợ ông Q, bà Kh bà sẽ chịu trách nhiệm trả. Bà không có ý kiến gì thêm.

*Tại Biên bản lấy lời khai ngày 14/6/2024 bị đơn ông Đoàn Chí Ng trình bày:*  
Việc cầm cố đất hay vay mượn tiền giữa vợ ông là bà Nguyễn Kim C và vợ chồng ông Nguyễn Thanh Q, bà Nguyễn Kim Kh không thông qua ông, ông không biết việc vợ ông có cầm cố đất cho vợ chồng ông Q, bà Kh. Trước đây vợ ông có lên làm chủ hui bị bể nên có gây nợ, mọi giao dịch liên quan đến hui hay vay mượn, cổ đất là do vợ ông tự làm, không bàn bạc với ông, ông không ký tên. Lúc ông Q, bà Kh làm giấy cổ đất (chưa ra ấp) có lại yêu cầu ông ký tên nhưng ông trả lời rõ ràng là ông không đồng ý nhưng ông Q, bà Kh vẫn làm. Khi ra ấp, Ban nhân dân ấp có điện thoại cho ông nhưng ông vẫn trả lời là không biết, không liên quan nên ông không ký. Sau khi ông Q, bà Kh và vợ ông tự ký hợp đồng cầm cố đất, khoảng 2, 3 năm sau lúc vợ ông không còn khả năng trả nợ thì ông Q, bà Kh có điện thoại cho ông và yêu cầu ông ký tên vào hợp đồng cổ đất nhưng ông không đồng ý. Phần đất này gia đình ông vẫn canh tác cho đến nay. Nay ông không nhất theo yêu cầu khởi kiện của ông Q, bà Kh về việc yêu cầu ông cùng trả số tiền cổ đất và thuê đất.

\* Tại phiên tòa:

Nguyên đơn bà Kh, ông Q rút lại yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 30.000.000 đồng, do ông bà chưa có căn cứ chứng minh và chỉ yêu cầu huỷ các

hợp đồng cổ đất đã ký kết giữa vợ chồng ông bà với bà C, yêu cầu bà C trả lại số tiền vốn 300.000.000 đồng và lãi, không yêu cầu ông Ng cùng trả. Đối với số tiền lãi, việc thuê đất thực tế là tiền lãi hàng năm bà C phải trả cho ông bà, nên nay ông bà thay đổi nội dung khởi kiện, ông bà yêu cầu tính lãi từ ngày 19/5/2018 âm lịch đến ngày xét xử theo mức quy định của Nhà nước. Ông bà không có ý kiến gì thêm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ngọc Hiến tham gia phiên tòa: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án được thực hiện đúng pháp luật. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu toàn bộ khởi kiện của ông Q, bà Kh, tuyên bố các hợp đồng cổ đất và thuê đất giữa ông Q, bà Kh và bà C vô hiệu. Buộc bà C có trách nhiệm trả lại cho ông Q, bà Kh số tiền cổ đất 300.000.000 đồng, do tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi nội dung yêu cầu khoản tiền lãi nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định. Đình chỉ đối với yêu cầu bà C trả số tiền 30.000.000 đồng và yêu cầu ông Ng cùng trả nợ. Buộc ông Q, bà Kh trả lại cho bà C Sổ hợp đồng giao khoán do bà Nguyễn Kim C đứng tên.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Bà Nguyễn Kim Kh, ông Nguyễn Thanh Q khởi kiện ông Đoàn Chí Ng, bà Nguyễn Kim C cư trú tại ấp Tắc Biền, xã Viên An Đông, huyện Ngọc Hiến, tỉnh Cà Mau về tranh chấp hợp đồng cầm cố đất giao khoán nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hiến, tỉnh Cà Mau theo quy định tại Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Ông Ng, bà C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai tuy nhiên ông Ng, bà C vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự xét xử vắng mặt ông Ng, bà C tại phiên tòa.

[2] Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thể hiện trong hồ sơ và tại phiên tòa hôm nay thì ngày 19/5/2017 âm lịch ông Nguyễn Thanh Q và bà Nguyễn Kim C có xác lập hợp đồng cầm cố đất giao khoán là thực tế có xảy ra. Theo nội dung thoả thuận thì ông Q nhận cầm cố phần đất nuôi trồng thủy sản diện tích 43.844,6m<sup>2</sup> thuộc thửa số 772, khoảnh 32, tiểu khu 079 tọa lạc tại ấp N, xã V, huyện N, tỉnh C, đất do bà Nguyễn Kim C đứng tên trong Sổ giao khoán, với số tiền 300.000.000 đồng, thời hạn 03 năm, bà C thuê lại mỗi năm 30.000.000 đồng.

Đến ngày 22/12/2017 âm lịch thì hai bên có sửa lại nội dung hợp đồng số tiền cố thuê đất là 35.000.000 đồng/năm. Đến ngày 02/02/2020, ông Q và bà C làm lại hợp đồng cố đất với số tiền là 370.000.000 đồng, thời gian cố tiếp tục là 03 năm. Đến ngày 19/5/2020 âm lịch, ông Q và bà C tiếp tục làm lại Hợp đồng cố đất, trong hợp đồng này có vợ ông Q là bà Nguyễn Kim Kh cùng ký tên, nội dung hợp đồng thoả thuận số tiền cố là 450.000.000 đồng, thời hạn 03 năm, bà C thuê lại 45.000.000 đồng/năm. Đến ngày 17/9/2021 âm lịch thì Ban nhân dân xác nhận hợp đồng có sửa đổi nội dung tiền vốn cố đất là 300.000.000 đồng, tiền lãi thuê đất còn nợ tính đến ngày 17/9/2021 là 185.000.000 đồng. Do bà C không thực hiện đúng như hợp đồng nên ông Q, bà Kh khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng cố đất và thuê đất ngày 19/5/2020 âm lịch; hủy giấy giao kèo cố đất vuông tôm ngày 19/5/2017 âm lịch; hủy giấy giao kèo cố đất vuông tôm ngày 02/02/2020 âm lịch giữa ông Q, bà Kh với ông Ng, bà C.

Theo Công văn của Ban quản lý rừng phòng hộ Đất Mũi xác định, việc cầm cố đất giao khoán giữa ông Q, bà Kh, bà C đều không thông qua cơ quan có thẩm quyền là Ban Quản lý rừng phòng hộ Đất Mũi và hộ bà C nhận giao khoán không có quyền cầm cố hoặc cho thuê phần đất này theo quy định pháp luật. Xét thấy, về nội dung của các hợp đồng cầm cố đất giao khoán giữa ông Nguyễn Thanh Q, bà Nguyễn Kim Kh và bà Nguyễn Kim C có nội dung vi phạm quy định của Luật đất đai và các giao dịch nay vô hiệu ngay từ khi xác lập. Từ đó, căn cứ vào các Điều 166, Điều 167 Luật đất đai và các Điều 122, Điều 123, Điều 131 của Bộ luật Dân sự, tuyên bố các hợp đồng cầm cố đất giao khoán lập ngày 19/5/2017 âm lịch, ngày 02/02/2020 và ngày 19/5/2020 âm lịch giữa ông Q, bà Kh với bà C vô hiệu là phù hợp.

[3] Xét về hậu quả: Hợp đồng cầm cố đất bị vô hiệu nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại hiện trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tại phiên toà hôm nay, bà Kh, ông Q thay đổi nội dung không yêu cầu trả tiền thuê đất mà yêu cầu trả tiền lãi theo quy định tính từ ngày 19/5/2018 âm lịch (ngày 02/7/2018 dương lịch) đến ngày xét xử. Xét thấy, thực tế bà C canh tác đất từ khi hai bên xác lập các hợp đồng cố đất cho đến nay và bà C đã được hưởng lợi ích từ số tiền cầm cố, ông Q, bà Kh và bà C thống nhất ghi là tiền thuê đất hàng năm nhưng các bên thoả thuận đó thực chất là tiền lãi hàng năm mà bà C phải trả cho ông Q, bà Kh. Tuy nhiên, các bên không xác định được rõ lãi

và tranh chấp nên cần buộc bà C trả lại số tiền lãi cho ông Q, bà Kh, theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự theo mức lãi suất được tính như sau: 300.000.000 đồng x 10%/năm x 05 năm 11 tháng 18 ngày = 178.470.000 đồng.

Ông Đoàn Chí Ng là chồng của bà C không ký tên trong các hợp đồng cổ đất và cũng không có mặt khi các bên ký hoặc bàn bạc thoả thuận của hợp đồng cổ đất, nội dung này được ông Q, bà Kh, bà C đều thừa nhận. Tại phiên toà ông Q, bà Kh rút lại yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu ông Ng cùng có trách nhiệm với bà C trả lại số tiền cầm cố. Do đó, cần đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện ông Đoàn Chí Ng cùng có trách nhiệm trả số tiền cổ đất và lãi phát sinh.

Kể từ ngày bà Kh, ông Q có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà C chậm trả khoản tiền trên cho bà Kh, ông Q thì hàng tháng bà C còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Ngoài ra, cần buộc ông Q, bà Kh giao trả cho bà Nguyễn Kim C 01 Hồ sơ nhận giao khoán rừng và đất rừng sản xuất số 1279/32-079, hộ nhận khoán Nguyễn Kim Cương (bản gốc) đối với phần đất nuôi trồng thủy sản diện tích 43.844,6m<sup>2</sup> thuộc thửa số 772, khoảnh 32, tiểu khu 079 tọa lạc tại ấp N, xã V, huyện N, tỉnh C (hiện ông Q, bà Kh đang quản lý).

[4] Đối với số tiền 30.000.000 đồng, bà Kh, ông Q yêu cầu bà C trả do bà C lấy thêm vào 06/10/2017 âm lịch, bà C không thừa nhận. Tại phiên toà, ông Q, bà Kh xin rút lại yêu cầu khởi kiện về số tiền 30.000.000 đồng do chưa đủ căn cứ để yêu cầu, xét thấy việc rút lại yêu cầu này là tự nguyện nên được chấp nhận.

[5] Ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp nên được chấp nhận.

[6] Về án phí: Theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 thì bà C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 23.139.000 đồng (tính tròn). Phần dự nộp của bà Kh, ông Q được nhận lại.

[7] Các đương sự có quyền kháng cáo 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, khoản 3 Điều 228, Điều 244, Điều 273, Điều 280 của Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều

123, 131 và Điều 468 Bộ luật Dân sự; Điều 166, 167 Luật Đất đai; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh Q, bà Nguyễn Kim Kh, tuyên bố các hợp đồng cầm cố đất giao khoán lập ngày 19/5/2017 âm lịch, ngày 02/02/2020 và ngày 19/5/2020 âm lịch giữa ông Q, bà Kh với bà Nguyễn Kim C bị vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Kim C có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Thanh Q, bà Nguyễn Kim Kh số tiền cố đất là 300.000.000 đồng và tiền lãi số tiền 178.470.000 đồng.

Kể từ ngày ông Q, bà Kh có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà C chậm trả khoản tiền trên cho ông Q, bà Kh thì hàng tháng bà C còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Buộc ông Q, bà Kh giao trả cho bà Nguyễn Kim C 01 Hồ sơ nhận giao khoán rừng và đất rừng sản xuất số 1279/32-079, hộ nhận khoán Nguyễn Kim Cương (bản gốc) đối với phần đất nuôi trồng thủy sản diện tích 43.844,6m<sup>2</sup> thuộc thửa số 772, khoảnh 32, tiểu khu 079 tọa lạc tại ấp N, xã V, huyện N, tỉnh C (hiện ông Q, bà Kh đang quản lý).

Đình chỉ đối với yêu cầu của ông Q, bà Kh về việc kiện số tiền 30.000.000 đồng và yêu cầu ông Đoàn Chí Ng cùng có trách nhiệm trả số tiền cố đất và lãi phát sinh.

Về án phí: Bà Nguyễn Kim C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 23.439.000 đồng (tính tròn). Bà Nguyễn Kim Kh, ông Nguyễn Thanh Q đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 12.533.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0020644 ngày 27/10/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ngọc Hiển được nhận lại.

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 có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc bản án được niêm yết.

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- VKSND huyện Ngọc Hiến;
- Chi cục THADS huyện Ngọc Hiến;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- Lưu hồ sơ, văn thư.

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

**Cao Thị Dung**



**Bùi Ngọc Dung**

**Đào Văn Tươi**

**Cao Thị Dung**