

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN N  
TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 42/2024/DS-ST

Ngày 13 - 9 - 2024

“V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố”

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN N, TỈNH CÀ MAU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Huỳnh Minh Tỉnh

*Các vị Hội thẩm nhân dân:* Ông Đào Văn Tươi

Ông Hà Bảo Hiền

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Huỳnh Văn Lợi là Thư ký Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Cà Mau.

Trong ngày 13 tháng 9 năm 2024, tại Tòa án nhân dân huyện N xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 25/2022/TLST-DS ngày 06 tháng 3 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 69/2024/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

- N đơn: Ông Cao Văn M, sinh năm 1987 (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp Vịnh Nước Sôi A, xã Viên An, huyện N, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: 1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1947 (Vắng mặt)

2. Bà Hồ Thị Ng, sinh năm 1978 (Có mặt)

3. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1981 (Có mặt)

Cùng trú: Ấp Vịnh Nước Sôi, xã Viên An, huyện N, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền lợi và hợp pháp cho ông Nguyễn Văn T là ông Trần Hoàng Út, Thuộc trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Cà Mau (Có mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện ngày 06/3/2024 và các lời trình bày tại Tòa án ông Cao Văn M trình bày như sau: Yêu cầu ông T, bà Ng và ông N trả cho tôi số tiền là

500.000.000 đồng và tiền thuê đất 100.000.000 đồng. Tôi yêu cầu ông T, ông N và bà Ng trả cho tôi số tiền 600.000.000 đồng.

- Ông Nguyễn Văn T có văn bản trình bày: Tôi thừa nhận có cổ phần đất vuông tôm cho ông Cao Văn M số tiền 500.000.000 đồng, ông M có giữ sổ hợp đồng giao khoán đất lâm nghiệp đứng tên Nguyễn Văn T. Nay đồng ý trả cho ông M số tiền 500.000.000 đồng, ông M phải trả lại sổ giao khoán đất lâm nghiệp cho tôi.

- Ông Nguyễn Văn N trình bày: Số tiền 500.000.000 đồng là số tiền chung của gia đình, tiền này là tiền cầm cố đất chứ không phải là tiền vay, ông M giữ sổ đất của ông T là cha tôi, tôi thuê miếng vuông lại 50.000.000 đồng/năm và tôi đã đưa cho ông M hai năm số tiền 100.000.000 đồng. Tôi và ông T, bà Ng đồng ý trả cho ông M số tiền 600.000.000 đồng.

- Bà Hồ Thị Ng trình bày: Thống nhất theo quan điểm của ông N không có ý kiến gì khác.

- Ông Trần Hoàng Út trình bày: Thực hiện trợ giúp pháp lý cho ông Nguyễn Văn T, tôi thống nhất theo quan điểm của ông T đồng ý trả số tiền 500.000.000 đồng cho ông M, ông cầu ông M trả sổ hợp đồng giao khoán lại cho ông T.

Đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án số 25/2024/TB-TLVA ngày 06/3/2024 và Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công chứng cứ và hòa giải số 26/2024/TB-TA ngày 12/3/2024 nhưng ông Nguyễn Văn T đều vắng mặt không lý do, Tòa án triệu tập họp lệ xét xử đến lần thứ hai nhưng ông Nguyễn Văn T không có mặt. Đối với ông Nguyễn Văn T vắng mặt không có lý do và cũng không có ý kiến bằng văn bản gửi Tòa án nhân dân huyện N, cũng không có đơn yêu cầu phản tố.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Xét quan hệ pháp luật tranh chấp giữa Cao Văn M với Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn N, bà Hồ Thị Ng là tranh chấp “Hợp đồng cầm cố” theo quy định tại Điều 116 Bộ luật dân sự, bị đơn cư trú tại địa bàn huyện N nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện N theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 36 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vắng mặt đương sự: Ông Nguyễn Văn T đã được Tòa án triệu tập để tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên là đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét nội dung tranh chấp: Tại phiên tòa, ông Cao Văn M yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố ngày 06 tháng 7 năm 2020 giữa ông M và ông T, ông N, bà Ng về việc cố cho ông M phần đất diện tích 3,9 ha, tọa lạc tại ấp Vĩnh Nước Sôi, xã Viên An, huyện N, tỉnh Cà Mau với số tổng số 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Theo nội dung giấy tờ thì ông T, ông N, bà Ng cố đất cho ông M, thực tế ông T, ông N, bà Ng không có giao đất cho ông M, ông M đã nhiều lần kêu ông T, ông N, bà Ng trả lại tiền nhưng ông T, ông N, bà Ng không trả tiền. Do đó, ông M yêu cầu ông T, ông N, bà Ng trả đủ cho ông M số tiền 500.000.000 đồng và tiền thuê đất 100.000.000 đồng.

Đối ông T, ông N, bà Ng thừa nhận có làm giấy cố đất cho ông M. Ông T, ông N, bà Ng có nhận trực tiếp của ông Cao Văn M số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng), sau khi cố đất có thuê lại mỗi năm 50.000.000 đồng. Nay ông T, ông N, bà Ng đồng ý trả cho ông M số tiền 600.000.000 đ (Sáu trăm triệu đồng).

[3] Hội đồng xét xử xét thấy: Vào ngày 06 tháng 7 năm 2020 ông T, ông N, bà Ng có làm giấy cố đất cho M phần đất diện tích 3,9 ha, tọa lạc tại ấp Vĩnh Nước Sôi, xã Viên An, huyện N, tỉnh Cà Mau với số tổng số 500.000.000 đồng và tiền thuê đất 50.000.000 đ/năm là thực tế có xảy ra được các bên thừa nhận.

[4] Căn cứ Điều 167 Luật đất đai năm 2013 quy định quyền của người sử dụng đất không có quyền cầm cố đất. Do đó, việc ông M và ông T, ông N, bà Ng giao dịch cầm cố đất là vi phạm Luật đất đai năm 2013. Căn cứ Điều 122 Bộ luật dân sự việc cầm cố đất giữa ông M và ông T, ông N, bà Ng là vô hiệu, do hợp đồng cầm cố đất giữa các đương sự vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự.

Do phần đất có diện tích 3,9 ha, tọa lạc tại ấp Vĩnh Nước Sôi, xã Viên An, huyện N, tỉnh Cà Mau hiện tại ông T, ông N, bà Ng đang quản lý, sử dụng nên không buộc ông M phải giao trả đất cho ông T, ông N, bà Ng.

Buộc bị đơn ông T, ông N, bà Ng phải liên đới trả lại cho N đơn ông M số tiền 600.000.000 đ (Sáu trăm triệu đồng).

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ và phân tích nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của N đơn, tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu, buộc bị đơn ông T, ông N, bà Ng phải có nghĩa vụ liên đới trả cho N đơn ông M số tiền cố đất là 600.000.000 đ (Sáu trăm triệu đồng).

Hiện nay ông M đang giữ sổ hợp đồng giao khoán đất lâm nghiệp ngày 15/10/2020 do ông Nguyễn Văn T đứng tên. Buộc ông M phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn N, bà Hồ Thị Ng.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông M không phải án phí; Ông T thuộc trường hợp được miễn án phí; ông N, bà Ng phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: Các Điều 26, 35, 39, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 123; Điều 131 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của N đơn ông Cao Văn M về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được lập ngày 06/7/2020 giữa N đơn ông Cao Văn M với các bị đơn ông Nguyễn Văn T, ông Văn N, bà Hồ Thị Ng là vô hiệu.

Buộc các bị đơn ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn N và bà Hồ Thị Ng phải có nghĩa vụ liên đới trả cho N đơn ông Cao Văn M số tiền cầm cố đất 600.000.000 đ (Sáu trăm triệu đồng).

Buộc ông M phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn N, bà Hồ Thị Ng 01 cuốn sổ hợp đồng giao khoán đất lâm nghiệp ngày 15/10/2020 do ông Nguyễn Văn T đứng tên.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải bầu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn N và bà Hồ Thị Ng phải án phí số tiền là 300.000 đồng (chưa nộp).

Ông Cao Văn M không phải chịu án phí, đã dự nộp số tiền 12.000.000 đồng, tại biên lai số 0014913 ngày 06/3/2024 và số tiền 9.620.000 đồng theo biên lai số 0015081 ngày 15/7/2024 được nhận lại tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện N.

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.

Án xử sơ thẩm công khai, các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với những người vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án theo quy định của pháp luật.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện N;
- THADS huyện N;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**Huỳnh Minh Tính**