

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 4- CÀ MAU**

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

Bản án số: 41/2025/DS-ST

Ngày: 01 - 8 - 2025

V/v Tranh chấp hợp đồng cầm cố và
thuê quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 - CÀ MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Tăng Thị Nhớ

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Mầm

Ông Nguyễn Tấn Lộc

- Thư ký phiên tòa: Ông Lương Văn Khải, Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 4- Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4- Cà Mau tham gia phiên tòa:
Bà Trần Bích Trâm – Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4 - Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 86/2023/TLST-DS ngày 09 tháng 3 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố và thuê quyền sử dụng đất*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số:157/2025/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 6 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1967 (vắng mặt).

Bà Đặng Thị N, sinh năm 1968.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Bà Đặng Thị N (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã L, tỉnh C .

- Bị đơn: Ông Dương Văn O, sinh năm 1950 (vắng mặt).

Bà Lâm Thị S, sinh năm 1951 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã L, tỉnh C ..

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Anh Dương Khai Hiển, sinh năm 1981; Địa chỉ: Ấp P, xã L, tỉnh C . (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T, bà Đặng Thị N: Vào ngày 09/7/2016 ông bà có cổ một phần đất khoảng 07 công tầm lớn, diện tích 9.072m² của vợ chồng ông Dương Văn O, bà Lâm Thị S, đất tọa lạc ấp Bào Bèo, xã Lương Thế Trân, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau (nay là xã Lương Thế Trân, tỉnh Cà Mau) với giá là

100.000.000đ. ông bà đã đưa đủ tiền cho ông O, bà S và đã nhận đất canh tác, hai bên có làm Tờ giao kèo cổ đất có sự chứng kiến của chính quyền địa phương, thời hạn cổ đất là 05 năm, bắt đầu từ ngày 09/7/2016 đến ngày 09/7/2021. Khi nhận đất ông bà có cho ông O, bà S thuê lại 01 năm để ở và canh tác với giá là 10.000.000đ nhưng đến nay ông O, bà S chưa trả tiền thuê đất cho ông bà. Hiện nay, phần đất này đã bị Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước (Phòng thi hành án dân sự khu vực 4 – Cà Mau) cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản và đã thi hành án xong.

Nay ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Dương Văn O, bà Lâm Thị S và anh Dương Khai Hiển có nghĩa vụ liên đới trả cho ông bà số tiền cổ đất là 100.000.000đ và 10.000.000đ tiền thuê lại đất. Tổng cộng là 110.000.000đ.

- *Tại biên bản làm việc ngày 21/7/2025, bị đơn là bà Lâm Thị S trình bày:*

Vào ngày 09/7/2016 bà và chồng bà là ông Dương Văn O có cổ một phần đất khoảng 07 công tằm lớn, diện tích 9.072m² cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Đặng Thị N, đất tọa lạc ấp Bào Bèo, xã Lương Thế Trân, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau với giá là 100.000.000đ. Bà và ông O đã nhận đủ tiền 100.000.000đ từ ông T, bà N. Bà xác định, khi nhận đất bà và ông O có thuê lại 01 năm để ở và canh tác với giá là 10.000.000đ đến nay vẫn chưa trả tiền thuê đất cho ông T, bà N. Hiện nay, phần đất này đã bị Chi cục THADS huyện Cái Nước cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản và đã thi hành án xong rồi.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà và ông Dương Văn O, anh Dương Khai Hiển có nghĩa vụ liên đới trả cho ông T, bà N số tiền cổ đất là 100.000.000đ và 10.000.000đ tiền thuê lại đất, tổng cộng là 110.000.000đ thì bà đồng ý trả cùng ông O, riêng anh Hiển không có liên quan nên bà không đồng ý anh Hiển phải liên đới trả cùng bà và ông O vì anh Hiển đã sống riêng, làm thuê ở Bình Dương không sống cùng bà và ông O.

Ngoài ra, bà và ông O thuộc đối tượng người cao tuổi nên bà yêu cầu Tòa án xem xét miễn án phí cho bà và ông O theo quy định pháp luật.

- *Đối với bị đơn là ông Dương Văn O và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là anh Dương Khai Hiển đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia tố tụng nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không lý do và không cung cấp tài liệu, chứng cứ đối với nội dung khởi kiện của nguyên đơn.*

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn là bà Đặng Thị N, thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, theo đó bà và ông T chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Dương Văn O, bà Lâm Thị S có nghĩa vụ liên đới trả cho ông bà số tiền cổ đất là 100.000.000đ, không yêu cầu anh Dương Khai Hiển phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông bà số tiền cổ đất nêu trên và xin rút lại yêu cầu ông O, bà S phải trả số tiền thuê quyền sử dụng đất là 10.000.000đ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước phát biểu ý kiến:*

Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn thực hiện đúng, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không thực hiện đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, ý kiến của đương sự trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng Điều 244, Điều 271, Điều 273 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, 123, 131, 468 Bộ luật dân sự; Điều 203 Luật đất đai; Điều 26, 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 04/5/2016 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Đặng Thị N với ông Dương Văn O, bà Lâm Thị S là vô hiệu. Buộc ông Dương Văn O, bà Lâm Thị S phải trả cho ông Nguyễn Văn T, bà Đặng Thị N số tiền cầm cố là 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*), khi án có hiệu lực pháp luật. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông T, bà N về việc buộc ông O, bà S trả lại cho ông bà tiền thuê đất số tiền là 10.000.000đ (*Mười triệu đồng*).

Về án phí buộc các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện các chứng cứ, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T, bà Đặng Thị N khởi kiện yêu cầu bị đơn là ông Dương Văn O, bà Lâm Thị S trả lại số tiền cố đất và tiền thuê đất là “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố và thuê quyền sử dụng đất*”, phần đất tranh chấp tọa lạc tại ấp Bào Bèo, xã Lương Thề Trăn, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau (nay là xã Lương Thề Trăn, tỉnh Cà Mau); Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 4- Cà Mau theo quy định tại Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn là ông Dương Văn O và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là anh Dương Khai Hiên đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến Tòa án để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt ông O, anh Hiên là phù hợp với quy định của pháp luật tại điểm b, khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Ông T, bà N yêu cầu ông O, bà S trả cho ông bà 100.000.000 đồng tiền cố đất, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại biên bản làm việc ngày 21/7/2025 và tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn có thừa nhận việc cầm cố quyền sử dụng đất. Theo “*Tờ giao kèo cố đất*” ngày 04/5/2016 có thể hiện vợ chồng ông Dương Văn O, bà Lâm Thị S có cố cho vợ

chồng ông Nguyễn Văn T, bà Đặng Thị N một phần đất diện tích là 07 công tầm lớn, tọa lạc tại ấp Bào Bèo, xã Lương Thế Trân, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau (nay là ấp Bào Bèo, xã Lương Thế Trân, tỉnh Cà Mau) với thời hạn 05 năm tính từ ngày 09/7/2016, tổng số tiền là 100.000.0000 đồng, đến ngày 09/7/2021 là hết hạn. Sau khi nhận đất, ngày 09/7/2021 ông T, bà N có cho ông O, bà S thuê lại phần đất đã cõ, thời hạn là 01 năm với số tiền là 10.000.000 đồng. Nhưng do điều kiện khó khăn nên ông O, bà S chưa có khả năng chuộc đất và cũng không có trả tiền thuê đất cho ông T, bà N.

Xét thấy, theo quy định của pháp luật thì đất đai không được quyền cầm cõ quyền sử dụng đất nên việc ông O, bà S cõ đất cho ông T, bà N là giao dịch trái với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử xác định hợp đồng cầm cõ quyền sử dụng đất năm 2016 giữa các đương sự là vô hiệu. Do giao dịch vô hiệu nên theo quy định pháp luật thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Xem xét giá cầm cõ đất giữa ông T, bà N với ông O, bà S là 100.000.000 đồng, các đương sự thống nhất thừa nhận với nhau về giá cầm cõ nên Hội đồng xét xử xét thấy cần buộc ông O, bà S phải trả cho ông T, bà N số tiền là 100.000.000 đồng.

Đối với phần đất cõ có diện tích 07 công tầm lớn, tọa lạc tại ấp Bào Bèo, xã Lương Thế Trân, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau (nay là ấp Bào Bèo, xã Lương Thế Trân, tỉnh Cà Mau) các đương sự xác định đã bị Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 4 – Cà Mau) kê biên và thi hành hành án xong cho các Bản án số 201/2018/DS-ST ngày 19/12/2018; Bản án số 41/2019/DS-ST ngày 16/7/2019 và Bản án số 72/2019/DS-ST ngày 23/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước. Tại thời điểm kê biên, xử lý tài sản Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước có ra Thông báo số 258/TB-THADS ngày 23/02/2021 cho ông T, bà N về việc giải quyết đối với hợp đồng cầm cõ quyền sử dụng đất. Sau đó, ông T, bà N có khởi kiện ông O, bà S để yêu cầu giải quyết tranh chấp liên quan đến Hợp đồng cõ quyền sử dụng đất nhưng do ông T, bà N không nộp tiền tạm ứng chi phí định giá tài sản và chi phí tố tụng khác nên Tòa án nhân dân huyện Cái Nước đã đình chỉ giải quyết vụ án theo Quyết định đình chỉ số 135/2021/QĐST-DS ngày 01/11/2021. Đến ngày 09/3/2023 thì ông T, bà N khởi kiện lại vụ án thì tài sản kê biên liên quan đến Hợp đồng cầm cõ quyền sử dụng đất giữa các bên đã thi hành án xong. Tại phiên tòa và tại Biên bản làm việc ngày 21/7/2025 bà N, bà S đều thừa nhận và không có ý kiến hay yêu cầu gì. Do phần đất cầm cõ đã thi hành án xong cho nghĩa vụ phải thi hành án của ông O, bà S cho các bản án nêu trên và ông T, bà N cũng không có nhận phần đất cõ từ thời điểm nhận cầm cõ nên không buộc ông T, bà N phải có trách nhiệm trả lại cho ông O, bà S phần đất diện tích đất 07 công tầm lớn, tọa lạc tại ấp Bào Bèo, xã Lương Thế Trân, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau (nay là ấp Bào Bèo, xã Lương Thế Trân, tỉnh Cà Mau) theo “Tờ giao kèo cõ đất” ngày 04/5/2016 là phù hợp.

[3] Tại phiên tòa, nguyên đơn là bà N xin rút lại yêu cầu khởi kiện buộc ông O, bà S trả lại cho ông bà số tiền thuê lại đất cổ và không yêu cầu anh Dương Khai Hiên phải có nghĩa vụ liên đới cùng ông on, bà S trả lại số tiền cổ đất, xét thấy việc thay đổi và rút một phần yêu cầu này của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện và không trái với quy định pháp luật nên căn cứ vào Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Như đã phân tích và đánh giá nêu trên, xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật. Ông O, bà S thuộc đối tượng người cao tuổi nhưng quá trình giải quyết vụ án ông O không có đơn xin miễn án phí, chỉ có bà S xin được miễn án phí nên chỉ bà S được xem xét miễn án phí, ông O phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự; 122, 123, 131, 468 Bộ luật dân sự; Điều 203 Luật đất đai; Điều 26, 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 04/5/2016 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Đặng Thị N với ông Dương Văn O, bà Lâm Thị S là vô hiệu.

2. Buộc ông Dương Văn O, bà Lâm Thị S phải trả cho ông Nguyễn Văn T, bà Đặng Thị N số tiền cầm cố là 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*), khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông T, bà N về việc buộc ông O, bà S trả lại cho ông bà tiền thuê đất số tiền là 10.000.000đ (*Mười triệu đồng*).

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án mà bị đơn chậm thi hành án đối với khoản tiền nêu thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Dương Văn O phải chịu án phí là 2.500.000đ (*Hai triệu năm trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Ông T, bà N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, ngày 09/3/2023 có dự nộp số tiền 2.750.000đ (*Hai triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng*) theo Biên lai thu số 0008901 tại Chi cục thi hành án huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 4 – Cà Mau) được nhận lại toàn bộ.

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

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 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.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Viện kiểm sát nhân dân KV4- CM;
- Phòng THADS KV4-CM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT.

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

Tăng Thị Nhớ

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Mâm

Nguyễn Tấn Lộc

Tăng Thị Nhớ

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Viện kiểm sát nhân dân KV4- CM;
- Phòng THADS KV4-CM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT.

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

Tăng Thị Nhớ

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Quốc Trung

Võ Tấn Liêm

Tăng Thị Nhớ

