

Bản án số: 43/2026/DS-PT

Ngày: 19/01/2026

V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền
sử dụng đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Quế

Các Thẩm phán: Ông Trương Thanh Dũng

Ông Bùi Anh Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Hải Sơn, là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Trần Hồng Thắm.

Ngày 19 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 489/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2025 về việc: Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2025/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 569/2025/QĐ-PT ngày 09 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Ngô Hồng C, sinh ngày 01/01/1983 (có mặt)

Số CCCD: 096183000507

Người đại diện theo ủy quyền của bà CĐỗ Văn S ngày 01/01/1965 (có mặt)

Số CCCD: 091065001190

Cùng địa chỉ: Khóm D, xã N, tỉnh Cà Mau

- Bị đơn, gồm có:

1. Bà Phạm Minh K năm 1950; số CCCD: 096153008255 (có mặt);

2. Ông Nguyễn Quốc T năm 1981; số CCCD: 083081001911 (có mặt);

3. Ông Nguyễn Quốc T1 năm 1984; số CCCD: 096084005548 (vắng mặt);

4. Bà Nguyễn Hằng M năm 1987; số CCCD: 096187011779 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Khóm C, xã N, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích của bà KÔng Trần Minh T2, Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm T14(có mặt).

- Người kháng cáo: Bà Phạm Minh KÔng Nguyễn Quốc T1Ông Nguyễn Quốc T3 Nguyễn Hằng M7 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà Ngô Hồng C trình bày:*

Vào ngày 12/3/2019 (nhằm ngày 07/02/2019 âm lịch) ông Nguyễn Quốc Hbà Phạm Kim K1 (vợ ông H, ông Nguyễn Quốc Tông Nguyễn Quốc T4 bà Nguyễn Hằng M7 (ông TT1và bà Mlà con của bà K1và ông H có cổ cho bà C một phần đất trồng lúa nuôi tôm có diện tích là 23.600m2 tọa lạc tại khóm D, thị trấn U, huyện U, tỉnh Cà Maudo ông Nguyễn Quốc H(đã chết) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên có làm hợp đồng cổ đất và đồng ý cổ với số tiền 1.000.000.000 đồng (tương đương 29,5 chỉ vàng 24K), thời gian cổ là 07 năm. Sau khi ký hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất bà đã giao đủ số tiền cổ đất và bà là người trực tiếp sử dụng trên phần đất đã cổ của vợ chồng bà K1, ông T5 T1và bà MMặc dù hợp đồng cổ đất chưa hết thời hạn nhưng do vợ chồng bà K1 thiếu nợ người khác nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh có thông báo về việc xử lý tài sản mà vợ chồng bà K1 đã cổ cho bà. Như vậy đã ảnh hưởng đến quyền lợi của bà C. Vì vậy, bà C1 cầu: Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất mà ông Nguyễn Quốc H1 Phạm Kim K1ông Nguyễn Quốc Tông Nguyễn Quốc T4 bà Nguyễn Hằng M1 ký với bà vào ngày 07/02/2019 là vô hiệu; buộc bà Phạm Kim K1ông Nguyễn Quốc T5 Nguyễn Quốc T1và bà Nguyễn Hằng M2 có trách nhiệm trả cho bà 1 (mười) cây vàng 24k và số tiền 650.000.000 (sáu trăm năm mươi triệu) đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 08/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cà Mau quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 167 của Luật Đất đai; các điều 121, 122, 123, 129, 131 của Bộ luật Dân sự; Điều 12, Điều 26 Nghị quyết 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: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Hồng C, tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Hồng C2 ông Nguyễn Quốc H1 Phạm Kim K1ông Nguyễn Quốc Tông Nguyễn Quốc T1bà Nguyễn Hằng M3 ký kết ngày 12/03/2019 dương lịch (nhằm ngày 07/02/2019 âm lịch) vô hiệu.

Buộc bà Phạm Kim K1ông Nguyễn Quốc T5 Nguyễn Quốc T1và bà Nguyễn Hằng M4 nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Ngô Hồng C3 (chín) cây vàng 24k và 650.000.000 (sáu trăm năm mươi triệu) đồng.

Buộc bà Ngô Hồng C4 nghĩa vụ giao trả cho bà P Nguyễn Quốc T13 và bà Nguyễn Hằng M5 đất có diện tích theo kết quả đo đạc thực tế của Công ty TNHH MTV T15 24.276,8m2 và bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông H2 Phần đất có vị trí tứ cận như sau:

- + Phía Đông giáp kênh hậu từ vị trí M1-M2.
- + Phía Tây giáp kênh giữa M5-M7.
- + Phía Nam giáp ông Lý Văn Đ vị trí M1-M7
- + Phía Bắc giáp ông Nguyễn Văn L vị trí M2-M5.

Buộc bà Ngô Hồng C5 dời 01 nhà phụ ngang 4m, dài 5m, khung bằng cây gỗ địa phương, nền lát gạch và 58 cây M1, 01 cây Ôi, 02 cây Tắc do bà C6 vào năm 2019.

Không chấp nhận một phần yêu cầu của bà Ngô Hồng C7 việc yêu cầu bà Phạm Kim K1 ông Nguyễn Quốc T6 Nguyễn Quốc T13 và bà Nguyễn Hằng M6 01 (một) cây vàng 24k.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu bà C14 trả tiền hoa lợi, lợi tức trong thời gian sử dụng phần đất là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng và tiền bồi thường 100% giá trị hợp đồng 1.000.000.000 (một tỷ) đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu lãi suất chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 19/8/2025, các bị đơn, gồm bà Phạm Kim K1 ông Nguyễn Quốc T7, ông Nguyễn Quốc T8 bà Nguyễn Hằng M7 có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc nguyên đơn bồi thường 100% giá trị hợp đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn gồm có bà K1 và ông T8 V giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- Bà C8 bày: Không đồng ý với nội dung kháng cáo của các bị đơn.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu:
 - + Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định;

- + Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông T1 và bà M8 vắng mặt không có lý do; Áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của các bị đơn gồm có bà K1 và ông T9 Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 08/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cà Mau theo hướng, buộc các bị đơn phải giao trả cho phía bà C01 tỷ đồng, buộc phía bà C9 trả phần đất nhận cầm cố và bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phía các bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm lần thứ 02, bị đơn gồm ông Nguyễn Q T1 và bà Nguyễn Hằng M4 kháng cáo, nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của các đương sự này.

[2] Vào ngày 12/3/2019 (nhằm ngày 07/02/2019 âm lịch), ông Nguyễn Quốc H bà Phạm Kim K1 (vợ của ông H, ông Nguyễn Quốc T1 ông Nguyễn Quốc T3 Nguyễn Hằng M7 (ông T1 ông T và bà M9 con của ông H3 bà K1 có cầm cố cho bà Ngô Hồng C10 phần đất trồng lúa nuôi tôm là thực tế có xảy ra. Phần đất do ông H4 tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích 23.600m² tọa lạc tại khóm D, thị trấn U, huyện U, tỉnh Cà Mau, thời hạn có là 07 năm, giá cầm cố đất là 01 (một) tỷ đồng tương đương với 29 (hai mươi chín) lượng vàng 24k.

[3] Theo quy định của pháp luật liên quan đến đất đai và biện pháp cầm cố tài sản, thể hiện:

Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 cũng như Luật Đất đai hiện hành quy định về quyền của người sử dụng đất bao gồm: Chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Pháp luật về đất đai không quy định người sử dụng đất có quyền cầm cố quyền sử dụng đất.

Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, trong đó có biện pháp cầm cố tài sản. Tuy nhiên, Điều 309 của Bộ luật Dân sự quy định người cầm cố tài sản chỉ được dùng tài sản thuộc quyền sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, còn quyền sử dụng đất không phải là sở hữu của cá nhân mà là sở hữu của toàn dân do nhà nước thống nhất quản lý.

[4] Với các quy định nói trên, cho thấy cấp sơ thẩm xác định hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa các đương sự xác lập ngày 12/3/2019 là vô hiệu toàn bộ. Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự, các bên tham gia giao dịch phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Theo đó:

- Đối với mẹ con bà K2 dù phía bên bà K1 chỉ thừa nhận có nhận 01 tỷ đồng từ việc cầm cố phần đất cho bên bà C11 phía bà C12 có biên nhận thể hiện việc ngoài thanh toán 650 triệu đồng tiền mặt, phía bà C4 trả thay bên bà K1 cho ông Tăng V T309 lượng vàng 24K. Tuy nhiên, các đương sự cùng thừa nhận việc trước khi bà C13 cầm cố phần đất này, bên ông T3 đang sử dụng phần đất do cũng đã nhận cầm cố phần đất trước đó với giá là 09 lượng vàng 24k. Quá trình thụ lý, cấp sơ thẩm đã tiến hành ghi lời khai của ông T3 thể hiện nội dung: Ông T3 có nhận từ phía bà C3 lượng vàng 24k do việc bà C thanh toán thay cho bên bà K3 thanh toán có mặt bà K4 ông H5 chết và không có để lại di chúc liên quan đến phần đất, cấp sơ thẩm buộc bà K1 và 03 người con ruột cùng có nghĩa vụ hoàn trả cho bên bà C3 lượng vàng 24k và 650 triệu đồng là có căn cứ;

- Đối với phía bà C Bà C14 giao trả cho mẹ con bà K1 phần đất đã nhận cầm cố, bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông H, phía bà C phải di dời căn nhà phụ và cây trồng có trên phần đất.

[5] Tại Thông báo về việc xử lý tài sản đang cầm cố, thế chấp số 84/TB-CCTHADS ngày 06/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh, thông báo cho bà C7 việc Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh dự kiến sẽ tiến hành kê biên, xử lý tài sản là quyền sử dụng đất thửa 0242, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại khóm D, thị trấn U tên. Đồng thời thông báo cho bà C15 nhằm khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện U Minh để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo hợp lệ. Hết thời hạn trên, bà C12 khởi kiện thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh sẽ tiến hành xử lý tài sản của ông H1 K1 theo quy định. Theo đó, việc bà C16 kiện yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố phần đất tại thửa 0242, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại khóm D, thị trấn U, với bên gia đình bà K1 là có căn cứ. Việc bà C13 cầm cố phần đất trong khi phía gia đình bà K1 không thông tin cho phía bà C15 về việc thi hành án liên quan. Do đó, bà C13 cầm cố phần đất thuộc trường hợp ngay tình. Quá trình sử dụng đất, phía bà C17 hoa lợi, lợi tức trên phần đất là do việc đầu tư đem lại. Ngược lại, phía bên bà K1 cũng được hưởng lợi từ việc nhận khoản tiền, vàng do phía bên bà C thanh T10 từ việc nhận cầm cố đất. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của

phía bị đơn về việc buộc bà C18 trả tiền hoa lợi, lợi tức trong thời gian sử dụng phần đất là 200.000.000 đồng và tiền bồi thường 100% giá trị hợp đồng là 1.000.000.000 đồng là phù hợp.

[6] Với các phân tích nêu trên, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa được chấp nhận một phần; không chấp nhận ý kiến của Trợ giúp viên pháp lý bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà K1 không chấp nhận toàn bộ đơn kháng cáo của bà K1 và của ông T

[7] Do kháng cáo không được chấp nhận cũng như việc từ bỏ kháng cáo nên ông T1 ông Tvà bà M2 chịu án phí dân sự phúc thẩm. Đối với bà K1 là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

[8] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 và khoản 2 Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 29 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:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Nguyễn Q T1 và bà Nguyễn Hằng M7

2. Không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn, gồm: Bà Phạm Kim K1 và ông Nguyễn Quốc T11 Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2025/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cà Mau.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Hồng C về việc tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Hồng C2 ông Nguyễn Quốc H1 P Nguyễn Quốc T13 và bà Nguyễn Hằng M7 được ký kết ngày 12/03/2019 (nhằm ngày 07/02/2019 âm lịch) vô hiệu. Về việc xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

3.1. Buộc bà Phạm Kim K1 ông Nguyễn Quốc T6 Nguyễn Quốc T13 và bà Nguyễn Hằng M10 có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Ngô Hồng C3 (chín) lượng vàng 24k và 650.000.000 (sáu trăm năm mươi triệu) đồng.

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

3.2. Buộc bà Ngô Hồng C4 nghĩa vụ:

- Giao trả cho bà P Nguyễn Quốc T13 và bà Nguyễn Hằng M5 đất có diện tích theo kết quả đo đạc thực tế của Công ty TNHH MTV T15 24.276,8m². Phần đất có vị trí tứ cận như sau (có sơ đồ kèm theo):

- + Hướng Đông giáp kênh hậu từ vị trí M1-M2;
- + Hướng Tây giáp kênh giữa M5-M7;
- + Hướng Nam giáp ông Lý Văn Đ vị trí M1-M7;
- + Phía Bắc giáp ông Nguyễn Văn L từ M11.

- Giao trả cho cho bà Phạm Kim K1ông Nguyễn Quốc T6 Nguyễn Quốc T12 bà Nguyễn Hằng M12 gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 11013 ngày 16/6/1997 đứng tên ông Nguyễn Quốc H(chồng bà K1 thừa 0242, tờ bản đồ số 01, diện tích 23.600m², tọa lạc tại khóm D, thị trấn U, huyện U, tỉnh Cà Mau (nay là xã N, tỉnh Cà Mau

- Di dời 01 (một) nhà phụ ngang 4m, dài 5m, khung bằng cây gỗ địa phương, nền lát gạch và cây trồng, gồm: 58 cây M101 cây Ổi, 02 cây Tắc.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu của bà Ngô Hồng C7 việc yêu cầu bà P Nguyễn Quốc T12 bà Nguyễn Hằng M6 01 (một) lượng vàng 24k.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu bà C18 trả tiền hoa lợi, lợi tức trong thời gian sử dụng phần đất là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng và tiền bồi thường 100% giá trị hợp đồng 1.000.000.000 (một tỷ) đồng.

6. Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Phạm Minh K5. Ông Nguyễn Quốc T1ông Nguyễn Quốc T13 và bà Nguyễn Hằng M2 chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng/người án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền này được khấu trừ 900.000 (chín trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí do các đương sự nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012235, 0012236, 0012237 ngày 08/9/2025 do Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 - Cà Mau phát hành.

7. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

8. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKS nd tỉnh Cà Mau;
- TAND khu vực 2 - CM;
- Phòng THA dân sự khu vực 2 - CM;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**