

Bản án số: **242/2026/DS-ST**

Ngày: 14-7-2026

*“Về việc tranh chấp hợp đồng
cầm cố quyền sử dụng đất và vay
tài sản”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 – CÀ MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Dương Thị Lựa

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Võ Hồng Quân

Bà Huỳnh Tố Trinh

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Gia Mẫn - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Cà Mau.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 – Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Thị Bích Nhẫn – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 và 14 tháng 7 năm 2026, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Cà Mau, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 211/2025/TLST-DS ngày 17 tháng 11 năm 2025 về “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và vay tài sản”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 231/2026/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 5 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Văn A, sinh năm 1950. Căn cước công dân số: 096050000423, cấp ngày 23/4/2021.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Mai Huyền T, sinh năm 2002. Căn cước công dân số: 096302006392, cấp ngày 25/9/2022 (Theo hợp đồng uỷ quyền chứng thực ngày 26/9/2025).

Địa chỉ: Ấp A, xã T, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn:

1. Ông Phạm Văn T1, sinh năm 1984.

2. Ông Phạm Văn T2, sinh năm 1989.

3. Ông Phạm Văn Đ, sinh năm 1992.

4. Bà Phạm Thị M, sinh năm 1991.

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn M1.

2. Bà Phạm Thị T3.

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, tỉnh Cà Mau.

3. Ngân hàng N chi nhánh T5, Cà Mau.

Địa chỉ: Ấp A, xã T, tỉnh Cà Mau.

(Bà T có mặt; ông T1, ông T2, ông Đ, bà M, ông M1, bà T3 và Đại diện Ngân hàng N chi nhánh T5, Cà Mau vắng mặt không lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Mai Huyền T trình bày:

Vào ngày 19/7/2008, ông Phạm Văn H và bà Phạm Thị T4 có làm hợp đồng cổ đất với ông Phạm Văn A, phần đất có diện tích 10 công (tầm 03 mét) với giá cổ đất là 65 chỉ vàng 24K, thời hạn cổ là 03 năm, phần đất có vị trí tiếp giáp như sau: Phía Đông giáp đất ông 2 Rền; phía Tây giáp đất ông 06 H1; phía Bắc giáp đất bà D; phía Nam giáp đất ông M2, bà T3, phần đất tại ấp T, xã T, tỉnh Cà Mau. Việc cổ đất có làm giấy tay được dân kế cận và chính quyền địa phương xác nhận hai bên đã giao đủ vàng và đất canh tác. Phần đất hiện nay ông A cho vợ chồng ông Nguyễn Văn M1 và bà Phạm Thị T3 thuê để canh tác.

Cùng thời gian đó, ông Phạm Văn H và bà Phạm Thị T4 có vay của ông Phạm Văn A 1.5 (Một chỉ rưỡi) vàng 24K, tiền lãi thoả thuận 90.000 đồng/tháng nhưng từ khi vay đến nay không có thanh toán lãi, do ông A đang cổ đất của ông H, bà T4 nên cũng không có đòi.

Ông H chết năm 2015, bà Phạm Thị T4 chết năm 2024 thì các con của ông H, bà T4 phải có nghĩa vụ trả cho ông A số vàng cổ đất và vàng vay trên. Ông Phạm Văn H và bà Phạm Thị T4 có các người con gồm: ông Phạm Văn T1, ông Phạm Văn T2, ông Phạm Văn Đ và bà Phạm Thị M. Nay ông Phạm Văn A khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng cổ lập ngày 19/7/2008 giữa ông với ông Phạm Văn H, bà Phạm Thị T4. Buộc các người con của ông H, bà T4 là ông Phạm Văn T1, ông Phạm Văn T2, ông Phạm Văn Đ và bà Phạm Thị M cùng có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Văn A 65 (sáu mươi lăm) chỉ vàng 24K, vàng cổ đất và 1.5 (Một chỉ rưỡi) vàng 24K vàng vay.

Trong quá trình Toà án thụ lý giải quyết vụ án đã tổng đạt các văn bản tố tụng cho bị đơn ông Phạm Văn T1, ông Phạm Văn T2, ông Phạm Văn Đ và bà Phạm Thị M; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn M1, bà Phạm Thị T3 và Ngân hàng N chi nhánh T5, Cà Mau đúng theo quy định pháp luật nhưng các đương sự không có văn bản thể hiện ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn và cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Toà án.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 – Cà Mau phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã chấp hành đúng theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; nguyên đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của họ theo quy định; bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 166 Luật Đất đai; Điều 122, 123, 131, 463, 466, 615 Bộ luật Dân sự năm 2015. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất lập ngày 19 tháng 7 năm 2008 giữa ông Phạm Văn A với ông Phạm Văn H và bà Phạm Thị T4 vô hiệu. Buộc các ông Phạm Văn T1, ông Phạm Văn T2, ông Phạm Văn Đ và bà Phạm Thị M thực hiện nghĩa vụ tài sản do ông Phạm Văn H và bà Phạm Thị T4 để lại, hoàn trả cho nguyên đơn 65 (sáu mươi lăm) chỉ vàng 24K trong phạm vi di sản của ông Phạm Văn H và bà Phạm Thị T4 để lại. Buộc các ông Phạm Văn T1, ông Phạm Văn T2, ông Phạm Văn Đ và bà Phạm Thị M thực hiện nghĩa vụ tài sản do ông Phạm Văn H và bà Phạm Thị T4 để lại, thanh

toán cho nguyên đơn 1,5 chỉ vàng 24K trong phạm vi di sản của ông Phạm Văn H và bà Phạm Thị T4 để lại. Về Án phí: Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 Nghị quyết của Ủy ban thường vụ Quốc hội ban hành về lệ phí, án phí của Tòa án: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng và quan hệ tranh chấp: Ông Phạm Văn A khởi kiện ông Phạm Văn T1, ông Phạm Văn T2, ông Phạm Văn Đ và bà Phạm Thị M yêu cầu hủy hợp đồng cổ đất lập ngày 19/7/2008 và yêu cầu trả vàng cổ đất trả vàng vay nên quan hệ tranh chấp được xác định là tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và vay tài sản thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Cà Mau theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự. bị đơn ông Phạm Văn T1, ông Phạm Văn T2, ông Phạm Văn Đ và bà Phạm Thị M; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn M1, bà Phạm Thị T3 và Ngân hàng N chi nhánh T5, Cà Mau đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa sơ thẩm nhưng vắng mặt không lý do nên xem như từ bỏ quyền của mình tại phiên tòa. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định.

[2] Về nội dung:

2.1. Ông Phạm Văn A khởi kiện ông Phạm Văn T1, ông Phạm Văn T2, ông Phạm Văn Đ và bà Phạm Thị M yêu cầu hủy hợp đồng cổ đất ngày 19 tháng 7 năm 2008, yêu cầu trả vàng cổ đất. Xét “Hợp đồng cổ đất ngày 19 tháng 7 năm 2008” giữa ông Phạm Văn A với ông Phạm Văn H, bà Phạm Thị T4 là trái với quy định của pháp luật, bởi vì theo quy định tại Điều 179 của Luật đất đai thì việc cổ đất giữa các bên không được pháp luật thừa nhận do người sử dụng đất không có quyền cầm cố quyền sử dụng đất. Theo quy định của Bộ luật dân sự, người cầm cố chỉ được dùng tài sản của mình để đem cầm cố, 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. Đồng thời, tại điểm a, khoản 2 Điều 173 của Bộ luật dân sự quy định các quyền của người không phải là chủ sở hữu của tài sản trong đó có đối tượng là quyền sử dụng đất. Do đó, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông A với ông H, bà T4 đã vi phạm điều cấm của pháp luật nên bị vô hiệu kể từ thời điểm giao kết hợp đồng.

Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Tại khoản 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự quy định “*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận ...*”. Ông A có nhận đất của ông H, bà T4 khi làm hợp đồng cổ đất nhưng hiện nay ông A xác định ông không có quản lý, sử dụng phần đất cổ. Ông Phạm Văn T1, ông Phạm Văn T2, ông Phạm Văn Đ và bà Phạm Thị M không có ý kiến gì đối với yêu cầu và trình bày của ông A nên không buộc ông A giao trả lại đất. Ông H, bà T4 đã nhận vàng của ông A nên buộc hàng thừa kế của ông H, bà T4 là ông Phạm Văn T1, ông Phạm Văn T2, ông Phạm Văn Đ và bà Phạm Thị M có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông A số vàng cổ đất.

2.2. Xét yêu cầu trả số vàng vay, Hội đồng xét xử thấy rằng tại Hợp đồng cổ đất ngày 19/7/2008 giữa ông A với ông H, bà T4 tại phần phụ chú thêm có nội

dung “ông Phạm Văn Á có dùm cho ông H một chỉ rưỡi vàng 24K” có chữ ký của ông Á, ông H, từ đó có căn cứ xác định việc ông H, bà T4 vay vàng của ông Á là có thật. Ông H, bà T4 chết nhưng chưa trả vàng cho ông Á nên ông Á yêu cầu các hàng thừa kế của ông H, bà T4 trả số vàng vay là có căn cứ chấp nhận.

Mặt khác tại đơn xin xác nhận của ông Phạm Văn Á ngày 14/7/2026 có xác nhận của chính quyền địa phương thì ông H chết vào năm 2015, bà T4 chết vào năm 2025. Ông H, bà T4 có 04 người con là ông T1, ông T2, ông Đ và bà M3 nên yêu cầu của ông Á đối với các bị đơn là có căn cứ chấp nhận.

Đối với ông Nguyễn Văn M1, bà Phạm Thị T3 là người thuê phần đất tranh chấp Tòa án đã thông báo cho ông M1, bà T3 biết nhưng không có ý kiến cũng không có yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét trong vụ án này, các bên nếu có phát sinh tranh chấp thì khởi kiện bằng vụ án khác.

Đối với Ngân hàng N chi nhánh T5, Cà Mau, ông Á xác định bị đơn thế chấp vay vốn tại Ngân hàng Tòa án đã thông báo cho Ngân hàng biết nhưng không có ý kiến cũng không có yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét trong vụ án này, các bên nếu có phát sinh tranh chấp thì khởi kiện bằng vụ án khác.

[3] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhận dân Khu vực 2 – Cà Mau là phù hợp nên được chấp nhận.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của ông Phạm Văn Á được chấp nhận nên không phải chịu án phí và thuộc trường hợp miễn dự nộp tạm ứng án phí.

Các bị đơn cùng liên đới phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng và án phí dân sự có giá ngạch trên số vàng phải trả cho ông Á (66.5 chỉ vàng 24K x 13.030.000 đồng/chỉ) với số tiền là 37.995.000 đồng (làm tròn), tổng án phí là 38.295.000 (Ba mươi tám triệu hai trăm chín mươi lăm nghìn) đồng.

Giá vàng tại thời điểm xét xử được niêm yết trên trang H2 là 13.030.000 đồng/chỉ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26, Điều 27 và Điều 179 của Luật đất đai; Điều 166 Luật Đất đai; các Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 463, Điều 466 và Điều 615 của Bộ luật dân sự; Điều 12, Điều 26 Nghị quyết 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn Á đối với ông Phạm Văn T1, ông Phạm Văn T2, ông Phạm Văn Đ và bà Phạm Thị M.

Tuyên bố “Hợp đồng cổ đất ngày 19 tháng 7 năm 2008” giữa ông Á với ông H, bà T4 là vô hiệu.

Buộc ông Phạm Văn T1, ông Phạm Văn T2, ông Phạm Văn Đ và bà Phạm Thị M cùng có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Phạm Văn Á 65 (Sáu mươi lăm) chỉ vàng 24K, vàng cổ đất và 1.5 (Một chỉ năm phân) vàng 24K, vàng vay.

- Về án phí: Ông Phạm Văn T1, ông Phạm Văn T2, ông Phạm Văn Đ và bà Phạm Thị M cùng liên đới chịu án phí với số tiền 38.295.000 (Ba mươi tám triệu hai trăm chín mươi lăm nghìn) đồng, chưa nộp.

Trong 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 các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo 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 được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND Khu vực 2 – Cà Mau;
- Phòng THADS Khu vực 2 – Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn thư.

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

Dương Thị Lụa