TÒA ÁN NHÂN DÂN	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
KHU VỰC 9 – CẦN THƠ	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 118/2026/DS-ST.
Ngày 30 - 3 – 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 KHU VỰC 9 – CẦN THƠ, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hồ Mỹ Xuyên.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Đỗ Văn Quân.

Ông Nguyễn Thanh Rực.

Thư ký phiên tòa: Bà Tiêu Thanh Nhi – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ, thành phố Cần Thơ.

- Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Lý Thị Thanh Hoa.

Trong ngày 30 tháng 3 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 55/2025/TLST-DS ngày 30 tháng 5 năm 2025, về việc *"Tranh chấp Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 236/2026/QĐXXST- DS ngày 25 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

** Đồng nguyên đơn:*

1. Mai Việt C; Sinh năm: 1962 (Có mặt).
2. Ngô Thị B; Sinh năm: 1970 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ.

** Đồng bị đơn:*

1. Ngô Văn N (Vắng mặt).
2. Phạm Thị Tuyết M (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*:

1. Ngân hàng Thương mại Cổ phần K. Địa chỉ: số D, D, D P, phường R, tỉnh An Giang (Vắng mặt).

2. Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. Địa chỉ: Ấp P, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (Nay là Thi hành án dân sự thành phố C). Địa chỉ: số A, đường N, phường A, Thành phố Cần Thơ.

- *Người đại diện hợp pháp của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ*: Ông Vũ Quốc T- Trưởng phòng thi hành án dân sự khu vực 9 – Cần Thơ, thành phố Cần Thơ - Là người đại diện theo ủy quyền – Văn bản ủy quyền ngày 02/10/2025 (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện ngày 13 tháng 5 năm 2025, các lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, đồng nguyên đơn ông Mai Việt C và bà Ngô Thị B trình bày:

Vào 16/6/2019 vợ chồng ông Mai Việt C, bà Ngô Thị B có nhận cầm cố của vợ chồng ông Ngô Văn N, bà Phạm Thị Tuyết M phần đất có diện tích là 1,5 công tầm 03m (hiện trạng là 03 liếp đất), thuộc 01 phần thửa đất số 68, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc lại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (Nay là ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ) với số tiền là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng), khi cầm cố hai bên có làm giấy viết tay. Theo thỏa thuận thời gian cầm cố đất là khi nào ông N, bà M có tiền chuộc đất thì vợ chồng ông Mai Việt C, bà Ngô Thị B cho chuộc đất. Sau khi thỏa thuận cầm cố đất thì vợ chồng ông Mai Việt C, bà Ngô Thị B đã giao đủ số tiền cầm cố đất là 250.000.000 đồng cho bên cầm cố là ông N và bà M. Đồng thời, ông N và bà M cũng giao đất cầm cố cho vợ chồng ông Mai Việt C, bà Ngô Thị B canh tác cho đến nay. Năm 2020 Ngân hàng Thương Mại Cổ phần K khởi kiện ông N bà M tại Tòa án nhân dân huyện Cù Lao Dung (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ) yêu cầu trả số tiền vay gốc là 450.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh. Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án có thẩm định đo đạc thửa đất số 168, nhưng không có thông báo cho vợ chồng ông Mai Việt C, bà Ngô Thị B biết và cũng không làm rõ đưa vợ chồng ông Mai Việt C, bà Ngô Thị B tham gia vụ án với tư cách người có nghĩa vụ, quyền lợi liên quan. Vào ngày 05/01/2023 khi Chi cục thi hành án dân sự huyện C (Nay là Thi hành án dân sự thành phố C) xác minh tài sản của ông N bà M thì vợ chồng ông Mai Việt C, bà Ngô Thị B mới biết ông N, bà M phải trả nợ cho Ngân hàng Thương Mại Cổ phần K theo Bản án số 20/2020/DS-ST, ngày 19/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện Cù Lao Dung (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ). Trường hợp ông N, bà M không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng thì phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất thửa đất số 68, tờ bản đồ số 06, diện tích 9.000m² đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (Nay là ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ) để trả nợ cho Ngân hàng, nếu cơ quan có thẩm quyền phát mãi sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của vợ chồng ông Mai Việt C, bà Ngô Thị B. Vợ chồng ông Mai Việt C, bà Ngô Thị B có nhận được Thông báo số 98/TB-CCTHADS, ngày 10/04/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cù Lao Dung về việc khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết đối với tài sản có tranh chấp. Xét thấy khi Tòa án ban hành Bản án số 20/2020/DS-ST, ngày 19/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện Cù Lao Dung tuyên xử giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần K với ông N và bà M mà không đưa vợ chồng ông Mai Việt C, bà Ngô Thị B tham gia vụ án và tuyên xử quyền sử dụng thửa đất số 68, tờ bản đồ số 06, diện tích

9.000m² đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng bị phát mãi đảm bảo cho ông N, bà M trả nợ cho Ngân hàng là ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của vợ chồng ông Mai Việt C, bà Ngô Thị B.

Nay vợ chồng ông Mai Việt C, bà Ngô Thị B yêu cầu như sau: Yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 16/06/2019 giữa vợ chồng ông Mai Việt C, bà Ngô Thị B với vợ chồng ông Ngô Văn N, bà Phạm Thị Tuyết M là vô hiệu. Đồng thời, yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất việc vô hiệu, buộc ông Ngô Văn N và bà Phạm Thị Tuyết M phải cùng có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho vợ chồng ông Mai Việt C, bà Ngô Thị B số tiền là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng). Vợ chồng ông Mai Việt C, bà Ngô Thị B thống nhất giao trả cho ông N và bà M phần đất cầm cố là 1,5 công tầm 03m (hiện trạng 03 liếp đất) thuộc 01 phần thửa đất số 68, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (Nay là ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ).

* Đồng bị đơn là ông Ngô Văn N và bà Phạm Thị Tuyết M đã được Tòa án tống đạt thông báo về việc thụ lý vụ án hợp lệ và được thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định của pháp luật hợp lệ mà vẫn cố tình vắng mặt, ông Ngô Văn N và bà Phạm Thị Tuyết M không gửi văn bản ghi ý kiến của mình cũng như không đến tham gia phiên họp và hòa giải, nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của ông Ngô Văn N và bà Phạm Thị Tuyết M.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Thương mại Cổ phần K và Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cù Lao Dung (Nay là Thi hành án dân sự thành phố C) đã được Tòa án tống đạt thông báo về việc thụ lý vụ án hợp lệ và được thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định của pháp luật hợp lệ mà vẫn cố tình vắng mặt, Ngân hàng Thương mại Cổ phần K và Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cù Lao Dung (Nay là Thi hành án dân sự thành phố C) không gửi văn bản ghi ý kiến của mình cũng như không đến tham gia phiên họp và hòa giải, nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K và Chi cục Thi hành án dân sự huyện C (Nay là Thi hành án dân sự thành phố C).

* Phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

1. Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ, thành phố Cần Thơ phát biểu ý kiến: Việc xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và xác định tư cách của người tham gia tố tụng trong vụ án là đúng quy định của pháp luật; Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về Tố tụng dân sự. Riêng đối với bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không chấp hành đúng quy định của pháp luật về Tố tụng dân sự.

2. Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 158,

điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025); Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 132, Điều 500 của Bộ luật Dân sự năm 2015 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên bố hợp đồng cầm cố đất giữa nguyên đơn ông Mai Việt C và bà Ngô Thị B với ông Ngô Văn N và bà Phạm Thị Tuyết M được lập vào ngày 16/06/2019 là vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu; Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác: Buộc các đương sự phải chịu theo quy định của 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 và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ông Ngô Văn N và bà Phạm Thị Tuyết M là đồng bị đơn, Ngân hàng Thương mại Cổ phần K và Chi cục Thi hành án dân sự huyện C (Nay là Thi hành án dân sự thành phố C) là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa xét xử sơ thẩm hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) tiến hành xét xử vắng mặt ông Ngô Văn N, bà Phạm Thị Tuyết M, Ngân hàng Thương mại Cổ phần K và Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cù Lao Dung (Nay là Thi hành án dân sự thành phố C).

[1.2] Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Việt C và bà Ngô Thị B thì vào ngày 16/06/2019, ông C, bà B có hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất với ông Ngô Văn N và bà Phạm Thị Tuyết M phần đất có diện tích 1,5 công tầm 03m (hiện trạng là 03 liếp đất), thuộc 01 phần thửa đất số 68, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc lại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (Nay là ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ) với số tiền là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng), nhưng phần đất này hiện nay bị Cơ quan Thi hành án kê biên phát mãi để bảo đảm cho việc thi hành án của vợ chồng ông N, bà M theo Bản án số 20/2020/DS-ST, ngày 19/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện Cù Lao Dung (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ). Do đó, vợ chồng ông Mai Việt C, bà Ngô Thị B yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 16/06/2019 giữa vợ chồng ông Mai Việt C, bà Ngô Thị B với vợ chồng ông Ngô Văn N, bà Phạm Thị Tuyết M là vô hiệu. Đồng thời, yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất việc vô hiệu, buộc ông Ngô Văn N và bà Phạm Thị Tuyết M phải cùng có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho vợ chồng ông Mai Việt C, bà Ngô Thị B số tiền là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng). Vợ chồng ông Mai Việt C, bà Ngô Thị B thống nhất giao trả cho ông N và bà M phần đất cầm cố là 1,5 công tầm 03m (hiện trạng 03 liếp đất) thuộc 01 phần thửa đất số 68, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (Nay là ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ), nên Hội đồng xét xử xác định tranh chấp phát sinh trong vụ kiện

này là *"Tranh chấp Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất"*. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) Tòa án nhân dân huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng (Nay là Tòa án nhân khu vực 9 – Cần Thơ, thành phố Cần Thơ) thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Về nội dung vụ án:

- Đồng nguyên đơn Mai Việt C và Ngô Thị B yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 16/06/2019 giữa vợ chồng ông Mai Việt C, bà Ngô Thị B với vợ chồng ông Ngô Văn N, bà Phạm Thị Tuyết M là vô hiệu. Đồng thời, yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất việc vô hiệu, buộc ông Ngô Văn N và bà Phạm Thị Tuyết M phải cùng có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho vợ chồng ông Mai Việt C, bà Ngô Thị B số tiền là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng). Vợ chồng ông Mai Việt C, bà Ngô Thị B thống nhất giao trả cho ông N và bà M phần đất cầm cố là 1,5 công tầm 03m (hiện trạng 03 liếp đất) thuộc 01 phần thửa đất số 68, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (Nay là ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ).

- Đối với bị đơn là ông Ngô Văn N và bà Phạm Thị Tuyết M sau khi nhận được đơn khởi kiện của ông Mai Việt C và bà Ngô Thị B, Tòa án nhân dân huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng (Nay là Toà án nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ, thành phố Cần Thơ) có gửi thông báo về việc thụ lý vụ án về nội dung yêu cầu khởi kiện của ông Mai Việt C và bà Ngô Thị B và Tòa án đã tống đạt hợp lệ cho ông N và bà M, nhưng ông N và bà M không gửi văn bản ghi ý kiến của mình, không có ý kiến phản đối yêu cầu khởi kiện của ông Mai Việt C và bà Ngô Thị B. Do đó, Hội đồng xét xử xem như ông N và bà M đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Mai Việt C và bà Ngô Thị B.

Hội đồng xét xử xét thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án thì phía đồng bị đơn Ngô Văn N và Phạm Thị Tuyết M không có ý kiến phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Mặc dù, bị đơn không phản đối yêu cầu của nguyên đơn, tuy nhiên giao dịch giữa các bên được lập bằng giấy tay, nội dung thể hiện là cầm cố quyền sử dụng đất. Theo quy định của pháp luật, quyền sử dụng đất không phải là đối tượng của biện pháp cầm cố, mà chỉ có thể thế chấp. Vì vậy, thỏa thuận "cầm cố đất" giữa các bên là không đúng hình thức pháp luật quy định. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận. Do đó, cần tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 16/06/2019 giữa các bên là vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Cụ thể:

+ Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 16/06/2019 giữa ông Mai Việt C và bà Ngô Thị B với ông Ngô Văn N và bà Phạm Thị Tuyết M là vô hiệu.

+ Xử lý hậu quả của hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất bị vô hiệu:

Buộc ông Ngô Văn N và bà Phạm Thị Tuyết M phải cùng có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho ông Mai Việt C và bà Ngô Thị B số tiền là 250.000.000 đồng *(Hai trăm năm mươi triệu đồng)*.

+ Buộc ông Mai Việt C và bà Ngô Thị B phải cùng có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Ngô Văn N và bà Phạm Thị Tuyết M phần đất đã nhận cầm cố là 1,5 công tầm 3m thuộc 01 phần thửa đất số 68, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (Nay là ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ).

[3] Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Thương mại Cổ phần K và Chi cục Thi hành án dân sự huyện C (Nay là Thi hành án dân sự thành phố C) không có yêu cầu độc lập trong vụ án thì có quyền khởi kiện bằng 01 vụ án khác nếu có yêu cầu.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Ngô Văn N và bà Phạm Thị Tuyết M phải cùng có trách nhiệm liên đới chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 100.000 đồng *(Một trăm nghìn đồng)*. Số tiền này nguyên đơn ông Mai Việt C và bà Ngô Thị B đã nộp tạm ứng theo phiếu thu ngày 16/01/2026. Do đó, ông Ngô Văn N và bà Phạm Thị Tuyết M phải cùng có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho ông Mai Việt C và bà Ngô Thị B số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 100.000 đồng (*Một trăm nghìn đồng)*.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Áp dụng Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 27 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: Ông Ngô Văn N và bà Phạm Thị Tuyết M phải cùng có trách nhiệm liên đới nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 12.800.000 đồng *(Mười hai triệu tám trăm nghìn đồng)*; Ông Mai Việt C không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm, do ông Mai Việt C thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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, nên ông Mai Việt C không thuộc trường hợp được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm; Bà Ngô Thị B không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho bà Ngô Thị B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.275.000 đồng (*Ba triệu hai trăm bảy mươi lăm nghìn đồng)* theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001102 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 – Cần Thơ, thành phố Cần Thơ).

[6] Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ, thành phố Cần Thơ. Như đã nhận định ở phần trên, Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ, thành phố Cần Thơ là có cơ sở, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ngoài ra, Hội đồng xét xử áp dụng Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025); Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 132, Điều 500 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 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; Điều 17 Luật phí và Lệ phí; Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Việt C và bà Ngô Thị B:

1.1. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 16/06/2019 giữa ông Mai Việt C và bà Ngô Thị B với ông Ngô Văn N và bà Phạm Thị Tuyết M là vô hiệu.

1.2. Về xử lý hậu quả của hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất bị vô hiệu:

- Buộc ông Ngô Văn N và bà Phạm Thị Tuyết M phải cùng có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho ông Mai Việt C và bà Ngô Thị B số tiền là 250.000.000 đồng *(Hai trăm năm mươi triệu đồng)*.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày ông Mai Việt C và bà Ngô Thị B có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng ông Ngô Văn N và bà Phạm Thị Tuyết M còn phải chịu khoản tiền lãi trên số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.

- Buộc ông Mai Việt C và bà Ngô Thị B phải cùng có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Ngô Văn N và bà Phạm Thị Tuyết M phần đất có diện tích là 1,5 công tầm 3m (theo đo đạc thực tế là gồm 02 phần đất).

+ Phần đất thứ nhất có diện tích 132m^2, thuộc 01 phần thửa đất số 68, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (Nay là ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ). Có tứ cận:

Hướng đông giáp thửa đất số 728 của Ngô Văn N1, có số đo 9,8m.

Hướng tây giáp phần còn lại của thửa đất số 68 của ông Ngô Văn N và bà Phạm Thị Tuyết M, có số đo 9,8m.

Hướng nam giáp phần còn lại của thửa đất số 68 của ông Ngô Văn N và bà Phạm Thị Tuyết M, có số đo 56,5m.

Hướng bắc giáp thửa đất số 07 của ông Ngô Minh L, có số đo 56,5m.

+ Phần đất thứ hai có diện tích 170,6m^2, thuộc 01 phần thửa đất số 68, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (Nay là ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ). Có tứ cận:

Hướng đông giáp phần còn lại của thửa đất số 68 của ông Ngô Văn N và bà Phạm Thị Tuyết M, có số đo 67m.

Hướng tây giáp phần còn lại của thửa đất số 68 của ông Ngô Văn N và bà Phạm Thị Tuyết M, có số đo 67m.

Hướng nam giáp thửa đất số 67 của bà Lưu Thị X, có số đo 18.3m.

Hướng bắc phần còn lại của thửa đất số 68 của ông Ngô Văn N và bà Phạm Thị Tuyết M, có số đo 18.3m.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Ngô Văn N và bà Phạm Thị Tuyết M phải cùng có trách nhiệm liên đới chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 100.000 đồng *(Một trăm nghìn đồng).* Số tiền này nguyên đơn ông Mai Việt C và bà Ngô Thị B đã nộp tạm ứng theo phiếu thu ngày 16/01/2026. Do đó, ông Ngô Văn N và bà Phạm Thị Tuyết M phải cùng có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho ông Mai Việt C và bà Ngô Thị B số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 100.000 đồng (*Một trăm nghìn đồng).*

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Ngô Văn N và bà Phạm Thị Tuyết M phải cùng có trách nhiệm liên đới nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 12.800.000 đồng *(Mười hai triệu tám trăm nghìn đồng)*; Ông Mai Việt C không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm, do ông Mai Việt C thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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, nên ông Mai Việt C không thuộc trường hợp được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm; Bà Ngô Thị B không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho bà Ngô Thị B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.275.000 đồng (*Ba triệu hai trăm bảy mươi lăm nghìn đồng)* theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001102 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 – Cần Thơ, thành phố Cần Thơ).

4. Về quyền kháng cáo bản án: Ông Mai Việt C và bà Ngô Thị B có quyền làm đơn kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 *(Mười lăm)* ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đối với bị đơn là ông Ngô Văn N và bà Phạm Thị Tuyết M; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Thương mại Cổ phần K và Chi cục Thi hành án dân sự huyện C (Nay là Thi hành án dân sự thành phố C) không có mặt tại phiên toà thì có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (*Mười lăm*) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND thành phố Cần Thơ;
- VKSND khu vực 9 – Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 9 – Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

Hồ Mỹ Xuyên