

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 10 - ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 31/2026/DS-ST.

Ngày: 31 - 3 - 2026.

*“V/v Tranh chấp về hợp đồng
dân sự cầm cố quyền sử dụng
đất”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10 - ĐỒNG THÁP

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lê Văn Tinh**.
- Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Đào Văn Hiến** - Ông **Lê Văn Vững**.
- Thư ký phiên tòa: Bà **Võ Thị Búp** - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Đồng Tháp.

Trong các ngày 17 và 31 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 448/2025/TLST-DS ngày 27 tháng 10 năm 2025, về việc *“Tranh chấp về hợp đồng dân sự cầm cố quyền sử dụng đất”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 108/2026/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 02 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 121/2026/QĐST-DS ngày 17 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Đồng Tháp, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **ALY**, sinh năm 1954.

HKTT: Tổ 18, ấp L, xã V, huyện A, tỉnh An Giang.

Địa chỉ hiện nay: Ấp D, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn **ALY** là: Anh **Nguyễn Quốc V**, sinh năm 1990. Địa chỉ: Khóm D, TT. M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (nay là Ấp M, xã T, tỉnh Đồng Tháp).

- Bị đơn:

1. **Ngô Văn C**, sinh năm 1952.

2. **Ngô Thị C1**, sinh năm 1982.

3. **Huỳnh Văn Đ**, sinh năm 1971.

Cùng địa chỉ: Ấp D, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

(có mặt: Anh **V**, ông **Đ**, bà **C1**; ông **C** vắng mặt không có lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Anh Nguyễn Quốc V là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ALY trình bày:**

Nguồn gốc đất là của ông Ngô Văn C, ông C thừa nhận là cho lại vợ chồng con gái ruột của mình là bà Ngô Thị C1 và ông Huỳnh Văn Đ diện tích 10 công (tương đương 10.000m²) đất tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp - Nay là Ấp D, xã T, tỉnh Đồng Tháp. Ngày 09/7/2010, ông C, bà C1 và ông Đ cùng thỏa thuận có phần diện tích đất trên cho ông A, giá có đất 17 chỉ vàng 24kara (loại vàng 10 tuổi), thời gian có đất là 04 (Bốn) năm, từ 2010 – 2014. Việc thỏa thuận có lập thành văn bản, có xác nhận của T ấp lúc bấy giờ là ông Nguyễn Trung T1. Các bên đã thực hiện nghĩa vụ của mình, ông A đã giao đủ vàng cho ông C, bà C1 và ông Đ. Phía ông C, bà C1 và ông Đ xin thuê lại phần đất trên để canh tác, ông A đồng ý và cho thuê lại mỗi năm là 12 gạ lúa/công đất. Đến năm 2020, thì ông A cho ông C, bà C1 và Đ thuê với giá 14.000.000 đồng/Mẫu/Năm. Đến ngày 17/10/2021, ông A và ông C, bà C1, ông Đ ký kết thêm hợp đồng có đất với thời hạn 03 (ba) năm bắt đầu từ vụ Đông Xuân năm 2022 – 2024.

Tính đến nay, ông C, bà C1 và ông Đ không trả cho ông ALY 17 chỉ vàng 24kara mà chỉ đóng tiền thuê đất cho ông A. Từ đầu năm 2025 đến nay thì ông C, bà C1 và ông Đ không đóng tiền thuê đất cho ông A nữa.

Nay, anh V là người đại diện theo ủy quyền của ông A vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện theo Đơn khởi kiện của ông A là yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông Ngô Văn C, bà Ngô Thị C1 và ông Huỳnh Văn Đ phải có nghĩa vụ trả lại cho ông A số vàng có đất 17 (mười bảy) chỉ vàng 24Kara (loại vàng 10 tuổi) và đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy các hợp đồng có đất ngày 09/7/2010 và 17/10/2021.

Ngoài ra, ông A không còn tranh chấp hay yêu cầu gì khác.

Đối với hợp đồng thuê đất giữa ông A và gia đình ông C thì ông A không tranh chấp và không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Hiện phần đất có thì gia đình ông C vẫn đang quản lý, sử dụng.

*** Ông Huỳnh Văn Đ và bà Ngô Thị C1 trình bày:**

Ông Đ và bà C1 thống nhất theo nội dung đơn khởi kiện của ông A. Ngày 09/7/2010, vợ chồng ông bà cùng cha là ông C có cho ông A 10 công đất lúa với giá 17 chỉ vàng 24kara (loại vàng 10 tuổi), thời gian có đất là 04 năm, từ năm 2010 đến năm 2014. Nhưng ông A không canh tác đất mà cho vợ chồng ông bà thuê lại để canh tác với giá 14.000.000 đồng/mẫu/năm, vợ chồng ông bà trả tiền thuê đầy đủ cho ông A hàng năm. Do chưa có tiền chuộc lại đất nên ngày 17/10/2021 ông A và ông C, bà C1, ông Đ ký kết thêm hợp đồng có đất với thời hạn 03 (ba) năm bắt đầu từ vụ Đông Xuân năm 2022 – 2024. Tuy nhiên, đến nay cũng đã hết thời hạn có đất nhưng gia đình ông bà vẫn chưa có

tiền để trả lại số vàng cổ đất là 17 chỉ vàng 24kara (loại vàng 10 tuổi) cho ông A. Hiện gia đình ông bà đang kêu người bán đất để có tiền trả cho ông A, do đó ông bà xin ông A cho thời hạn khi nào bán đất được sẽ lấy tiền trả cho ông A để chuộc lại đất.

Hiện phân đất cổ cho ông A thì gia đình ông bà vẫn còn đang thuê ông A để canh tác, gia đình ông vẫn trả tiền thuê đầy đủ cho ông A. Đối với hợp đồng thuê đất với ông A thì các ông bà không tranh chấp và không yêu cầu Tòa án giải quyết trong cùng vụ án này.

Ngoài ra, trong vụ án này gia đình ông bà không có bất cứ tranh chấp hay yêu cầu gì khác.

*** Các tình tiết, sự kiện trong vụ án các bên đương sự thống nhất:**

Vợ chồng ông D, bà C1 thống nhất có cùng cha là ông C có cổ cho ông A 10 công đất lúa với giá 17 chỉ vàng 24kara (loại vàng 10 tuổi), thời gian cổ đất đến hết năm 2024.

Các đương sự thống nhất giá vàng 24kara (loại vàng 10 tuổi) tại thời điểm xét xử ngày 31/3/2026 có giá là 15.950.000 đồng/chỉ.

*** Các tình tiết vụ án các bên đương sự không thống nhất:** Ông A yêu cầu trả lại số vàng cổ đất là 17 chỉ vàng 24kara (loại vàng 10 tuổi). Ông D, bà C1 đồng ý trả nhưng xin cho thời gian bán đất mới có tiền. Còn ông C thì vắng mặt không có lý do.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án 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 tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn ALY khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại số vàng cổ đất. Ngoài ra, các đương sự không ai có tranh chấp hay yêu cầu nào khác nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “*Tranh chấp về hợp đồng dân sự cầm cố quyền sử dụng đất*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết: Theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì tranh chấp giữa các đương sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân. Đồng thời, bị đơn có địa chỉ tại xã T, tỉnh Đồng Tháp nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Đồng Tháp theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về xét xử vắng mặt:

Bị đơn **Ngô Văn C** đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt ông **C** là phù hợp theo quy định của Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu của nguyên đơn ALY, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[2.1] Tại biên bản ngày 24/11/2025 của Tòa án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm thì ông **D** và bà **C1** cùng thống nhất theo nội dung đơn khởi kiện của ông **A**. Cụ thể, ngày 09/7/2010, vợ chồng ông bà cùng cha là ông **C** có cổ cho ông **A** 10 công đất lúa với giá 17 chỉ vàng 24kara (loại vàng 10 tuổi), thời gian cổ đất là 04 năm, từ năm 2010 đến năm 2014. Nhưng ông **A** không canh tác đất mà cho vợ chồng ông bà thuê lại để canh tác với giá 14.000.000 đồng/mẫu/năm, vợ chồng ông bà trả tiền thuê đầy đủ cho ông **A** hàng năm. Do chưa có tiền chuộc lại đất nên ngày 17/10/2021 ông **A** và ông **C**, bà **C1**, ông **D** ký kết thêm hợp đồng cổ đất với thời hạn 03 (ba) năm bắt đầu từ vụ Đông Xuân năm 2022 – 2024. Tuy nhiên, đến nay cũng đã hết thời hạn cổ đất nhưng gia đình ông bà vẫn chưa có tiền để trả lại số vàng cổ đất là 17 chỉ vàng 24kara (loại vàng 10 tuổi) cho ông **A**. Hiện gia đình ông bà đang kêu người bán đất để có tiền trả cho ông **A**, do đó ông bà xin ông **A** cho thời hạn khi nào bán đất được sẽ lấy tiền trả cho ông **A**. Nhưng ông **A** không đồng ý và khởi kiện ra Tòa án. Đây được xem là tình tiết không cần phải chứng minh và được xem là chứng cứ theo quy định tại Điều 92 và Điều 95 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Đồng thời, theo Tờ tường trình ngày 17/3/2026 của ông **Trương Văn N** và Tờ tường trình ngày 19/3/2026 của ông **Nguyễn Trung T1** cùng khẳng định các ông có chứng kiến việc gia đình ông **C** có cổ đất cho ông **A** và ông **A** có giao số vàng 17 chỉ vàng 24Kara cho gia đình ông **C**, lời trình bày này phù hợp với lời trình bày của vợ chồng ông **D**, bà **C1**.

Từ đó, có cơ sở xác định việc ông **A** có giao số vàng cổ đất là 17 (mười bảy) chỉ vàng 24kara (loại vàng 10 tuổi) cho gia đình ông **C**, bà **C1** và ông **D** là có thật.

[2.3] Xét hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông **A** với gia đình ông **C**, bà **C1**, ông **D** theo Tờ cổ đất ngày 09/7/2010 và Tờ cổ đất ngày 17/10/2021 đối với 10 công đất (10.000m²) tọa lạc tại **Ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp**, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 cũng như Luật Đất đai năm 2024 đều không quy định trường hợp cho người sử dụng đất được thực hiện quyền cầm cố quyền sử dụng đất nên các giao dịch giữa các đương sự nêu trên là vi phạm quy định của Luật Đất đai và không đảm bảo điều kiện có hiệu lực của giao dịch được quy định tại Điều 117 của Bộ Luật Dân sự nên Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 09/7/2010 và Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng

đất ngày 17/10/2021 giữa ông ALY với gia đình ông C, bà C1, ông D là vô hiệu theo quy định tại Điều 122 và 123 của Bộ luật Dân sự.

[2.4] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu được giải quyết theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự: “*Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập*” và “*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; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường*”.

Trong vụ án này, ông A đã giao phần đất cổ cho gia đình ông C quản lý, sử dụng nên ông A chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông C, bà C1 và ông D phải có nghĩa vụ trả lại số vàng cổ đất là 17 chỉ vàng 24kara (loại vàng 10 tuổi). Ngoài ra, ông A không còn tranh chấp hay yêu cầu gì khác. Do đó, Hội đồng xét xử xác định nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận trong vụ án này là số vàng 17 chỉ vàng 24kara (loại vàng 10 tuổi), do đến nay gia đình ông C chưa trả cho ông A nên Hội đồng xét xử buộc ông C, bà C1 và ông D phải có nghĩa vụ trả lại số vàng cổ đất là 17 chỉ vàng 24kara (loại vàng 10 tuổi) cho ông A.

[3] Đối với hợp đồng thuê đất và số tiền thuê đất giữa ông A với gia đình ông C thì ông A, bà C1, ông D không tranh chấp và không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không đặt vấn đề xem xét gì thêm.

[4] Các đương sự có mặt tại phiên tòa cam kết không còn tài liệu, chứng cứ gì để cung cấp cho Tòa án và cũng không yêu cầu Tòa án thu thập thêm tài liệu, chứng cứ gì. Đồng thời, cũng không yêu cầu Tòa án triệu tập thêm người tham gia tố tụng hay người làm chứng nào khác nên Hội đồng xét xử không đặt vấn đề xem xét gì thêm.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo luật định. Riêng, ông C là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền án phí nên ông được miễn nộp phần án phí của ông theo luật định.

Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 117, Điều 122, 123 và Điều 131 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 95, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng, án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ALY (có anh **Nguyễn Quốc V** làm người đại diện theo ủy quyền).

Tuyên bố Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 09/7/2010 và Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 17/10/2021 giữa ông **A** với ông **Ngô Văn C**, bà **Ngô Thị C1** và ông **Huỳnh Văn Đ** là vô hiệu

Buộc ông **Ngô Văn C**, bà **Ngô Thị C1** và ông **Huỳnh Văn Đ** phải có nghĩa vụ trả lại cho ông **A** số vàng cổ đất là 17 (mười bảy) chỉ vàng 24kara (loại vàng 10 tuổi).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông **Huỳnh Văn Đ** và bà **Ngô Thị C1** phải chịu 9.038.000 đồng (chín triệu không trăm ba mươi tám nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông **Ngô Văn C** được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm theo luật định.

Ông **A** không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; Do ông **A** là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền án phí nên ông được miễn nộp tiền tạm ứng án phí theo luật định.

3. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng, ông **C** 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 tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền thỏa thuận thi hành án, 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 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 tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- THADS Tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND KV10;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án & VPTA. (Búp)

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

Lê Văn Tinh