

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 13
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 07/2026/DS-ST

Ngày: 20 – 01 – 2026

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 13 – CẦN THƠ**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Lì

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Thành Quyền

Bà Lương Thị Hồng Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Diễm – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 13 – Cần Thơ.

Ngày 20 tháng 01 năm 2026 tại Tòa án nhân dân khu vực 13 – Cần Thơ mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 386/2025/TLST-DS, ngày 20 tháng 10 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2026/QĐXXST-DS, ngày 07 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn T, sinh ngày 01/01/1988 (có mặt).

Địa chỉ: ấp P, xã P, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trần Văn L, sinh năm 1977 (có mặt).

Địa chỉ: ấp P, xã P, thành phố Cần Thơ.

2.2. Bà Đoàn Thị Ngọc G, sinh năm 1975 (có mặt).

Địa chỉ: ấp P, xã P, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trần Văn T trình bày:

Vào ngày 03/7/2018 ông Trần Văn L, bà Đoàn Thị Ngọc G đồng ý cầm cố cho ông Trần Văn T phần đất có diện tích 05 công tằm cây (tương đương 6.500m²), đất tọa lạc tại ấp P, xã P, thành phố Cần Thơ, thời hạn cầm cố phần đất là 04 năm, số tiền cầm cố phần đất này là 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*). Sau khi hai bên thống nhất hợp đồng, ông T đồng ý để ông L, bà G thuê lại phần đất này, mỗi năm là 15.000.000đ (*Mười lăm triệu đồng*). Việc cầm cố đất và cho thuê lại đất thì hai bên có lập hợp đồng viết tay. Sau khi thuê lại đất thì ông L, bà G có trả tiền thuê đất đến tháng 6/2022 thì ngưng trả cho đến nay. Bên cạnh đó, thời gian cầm cố đất đã hết nhưng ông L, bà G lại không chuộc lại đất mà vẫn sử dụng phần đất đã cầm cố cho ông Trần Văn T.

Tại phiên tòa, ông Trần Văn T yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố vô hiệu Tờ cầm cố đất ký ngày 03/7/2018 giữa ông Trần Văn T với ông Trần Văn L, bà Đoàn Thị Ngọc G. Buộc ông Trần Văn L, bà Đoàn Thị Ngọc G có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Văn T số tiền cầm cố đất 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*). Đối với số tiền thuê đất ông T xin rút lại, không yêu cầu ông Trần Văn L, bà Đoàn Thị Ngọc G trả cho ông T.

Bị đơn ông Trần Văn L trình bày: Ông L có phần đất nằm tọa lạc tại ấp P, xã P, thành phố Cần Thơ, đất gốc do cha mẹ để lại cho ông. Trước đây, ông và bà Đoàn Thị Ngọc G là vợ chồng, có đăng ký kết hôn theo quy định pháp luật. Khoảng năm 2018 ông đi làm công nhận tại thành phố Hồ Chí Minh, bà G ở nhà canh tác phần đất, trong khoảng thời gian ông đi làm ăn xa thì ở nhà bà G tự lấy phần đất gia đình để cầm cố cho ông Trần Văn T, số tiền cầm cố bao nhiêu ông không rõ, ông không ký tên vào giấy tờ cầm cố đất, bà G đã lấy hết số tiền cầm cố đất để tiêu xài cá nhân. Sau thời gian thì bà G khởi kiện xin ly hôn với ông. Nay ông Trần Văn T khởi kiện yêu cầu ông và bà G phải trả số tiền cầm cố đất là 120.000.000 đồng và tiền thuê đất ông không đồng ý. Ông không thừa nhận số nợ này là nợ chung giữa ông và bà G, yêu cầu bà G phải có trách nhiệm tự trả số nợ cho ông T.

Bị đơn bà Đoàn Thị Ngọc T1 thống nhất lời trình bày của ông Trần Văn T. Khi bà G và ông Trần Văn L còn là vợ chồng thì do nợ tiền phân bón hơn 40.000.000 đồng của ông T. Khi đó vợ chồng thống nhất cầm cố phần đất diện tích 05 công tằm 03 mét với giá 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*) nhưng khi lập tờ cầm cố đất thì do ông L đi làm ăn ở xa nên không có ký tên vào Tờ cầm cố đất mà do bà ký tên thay cho ông L. Sau khi ông L về thì ông T đến nhà bà và ông L cùng thống trả nợ cho ông T. Trước khi bà và ông L ly hôn cũng đã xác nhận còn nợ số tiền cầm cố đất của ông T là 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*), có ông L, bà và con

traí là Trần Văn B cùng ký tên vào danh sách nợ chung. Nay bà yêu cầu ông L có trách nhiệm với ông trong số tiền còn nợ của ông Trần Văn T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền: Đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” căn cứ Điều 26; Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trần Văn T xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu ông Trần Văn L, bà Đoàn Thị Ngọc G về việc yêu cầu ông Trần Văn L, bà Đoàn Thị Ngọc G trả số tiền thuê đất từ tháng 6/2022 cho đến nay. Hội đồng xét xử xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn T: Hội đồng xét xử xét thấy, ngày 03/7/2018 ông Trần Văn L, bà Đoàn Thị Ngọc G có lập Tờ cổ đất cho ông Trần Văn T với diện tích 05 công tầm cây (tương đương 6.500m²), đất tọa lạc tại ấp P, xã P, thành phố Cần Thơ, thời hạn cổ phần đất là 04 năm, số tiền cổ phần đất này là 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*). Việc cổ đất và cho thuê lại đất thì hai bên có lập hợp đồng viết tay. Tuy nhiên, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận thời điểm các bên lập Tờ cổ đất thì ông Trần Văn L đang đi làm ở thành phố Hồ Chí Minh nên chữ ký trong Tờ cổ đất không phải của ông L.

Tại phiên tòa, ông Trần Văn T yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu Tờ cổ đất ký ngày 03/7/2018 giữa ông Trần Văn T với ông Trần Văn L, bà Đoàn Thị Ngọc G. Buộc ông Trần Văn L, bà Đoàn Thị Ngọc G có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Văn T số tiền cổ đất 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*).

Bị đơn ông Trần Văn L không thừa nhận có cổ đất cho ông và nhận số tiền 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*) của ông T nên ông L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T.

Bị đơn bà Đoàn Thị Ngọc G: trình bày: Trước khi bà và ông L ly hôn cũng đã xác nhận còn nợ số tiền cổ đất của ông T 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu*

đồng). Nay bà yêu cầu ông L có trách nhiệm với bà trong số tiền còn nợ của ông Trần Văn T 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*).

[2.3] Hội đồng xét xử xét thấy, Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T với ông Trần Văn L, bà Đoàn Thị Ngọc G là tự nguyện. Tuy nhiên, căn cứ Điều 500 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định hợp đồng về quyền sử dụng đất: *“Hợp đồng về quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó người sử dụng đất chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất hoặc thực hiện quyền khác theo quy định của Luật đất đai cho bên kia; bên kia thực hiện quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng với người sử dụng đất”* và theo quy định tại khoản 1 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013 quy định về quyền của người sử dụng đất như sau: *“Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này”*. Do đó, theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 cũng như quy định của pháp luật về đất đai thì người sử dụng đất không có quyền cầm cố quyền sử dụng đất, mặc dù giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T với ông Trần Văn L, bà Đoàn Thị Ngọc G là tự nguyện nhưng giao dịch trên trái với quy định của pháp luật. Nay ông Trần Văn T yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu Tờ cổ đất ký ngày 03/7/2018 giữa ông Trần Văn T với ông Trần Văn L, bà Đoàn Thị Ngọc G là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.4] Theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015, hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: *“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”*. Đối với phần đất cổ thì ông Trần Văn L, bà Đoàn Thị Ngọc G chưa chuyển dịch cho ông Trần Văn T, các đương sự không yêu cầu nên không xem xét. Đối với số tiền cổ đất được các bên ghi trong tờ cổ đất là 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*), ông T yêu cầu ông L, bà G có nghĩa vụ trả số tiền trên. Bà G đồng ý trả số tiền 100.000.000 đồng cho ông T nhưng yêu cầu ông L có nghĩa vụ trả nợ chung. Còn ông L cho rằng ông không có cổ đất cho ông T, chữ ký trong Tờ cổ đất không phải là của ông và ông không có nhận số tiền 100.000.000 đồng từ ông T nên ông L không đồng ý trả số tiền 100.000.000 đồng cho ông T. Hội đồng xét xử xét thấy, theo Giấy xác nhận nợ chung ngày 16/8/2023 (âm lịch) giữa ông Trần Văn L, bà Đoàn Thị Ngọc G lập có chữ ký tên của các đương sự thể hiện ông Trần Văn L, bà Đoàn Thị Ngọc G có nợ “Tiền Phân” số tiền 100.000.000 đồng. Mặt khác, trong thời gian bà Đoàn Thị Ngọc G ký Tờ cổ đất với ông Trần Văn T thì khi đó

ông L và bà G là vợ chồng. Theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 37 của Luật hôn nhân và gia đình 2014 quy định về nghĩa vụ chung tài sản của vợ chồng:

“1. Nghĩa vụ phát sinh từ giao dịch do vợ chồng cùng thoả thuận xác lập, nghĩa vụ bồi thường thiệt hại mà theo quy định của pháp luật vợ chồng cùng phải chịu trách nhiệm.

2. Nghĩa vụ do vợ hoặc chồng thực hiện nhằm đáp ứng nhu cầu thiết yếu của gia đình.”.

Tại phiên tòa, bà G thừa nhận khi bà nhận số tiền cổ đất của ông T thì bà đã trả số nợ chung giữa bà với ông L đã nợ trước đó. Như vậy, bà G ký Tờ cổ đất với ông T và nhận tiền cổ đất từ ông T sử dụng nhằm mục đích để phục vụ đáp ứng nhu cầu thiết yếu trong gia đình nên ông L, bà G có nghĩa vụ liên đới trả nợ chung cho ông T. Vì vậy, nguyên đơn ông T yêu cầu Hội đồng xét xử buộc ông Trần Văn L, bà Đoàn Thị Ngọc G có nghĩa vụ liên đới trả số tiền cổ đất cho nguyên đơn là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 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.

Bị đơn ông Trần Văn L, bà Đoàn Thị Ngọc G phải chịu số tiền 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*).

Nguyên đơn ông Trần Văn T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 122, Điều 131, Điều 468, Điều 500 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 của Luật đất đai năm 2013; Điều 37 của Luật hôn nhân và gia đình 2014; Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn T đối với bị đơn ông Trần Văn L, bà Đoàn Thị Ngọc G.

Tuyên bố Tờ cổ đất lập ngày 03/7/2018 giữa ông Trần Văn T với ông Trần Văn L, bà Đoàn Thị Ngọc G vô hiệu.

2. Buộc ông Trần Văn L, bà Đoàn Thị Ngọc G có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Trần Văn T số tiền 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*).

Đối với phần đất cầm cố, ông Trần Văn L, bà Đoàn Thị Ngọc G chưa chuyển dịch cho ông Trần Văn T, các đương sự không yêu cầu nên không xem xét.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án. Lãi suất chậm trả tiền được xác định theo khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Trần Văn L, bà Đoàn Thị Ngọc G phải chịu 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*).

Nguyên đơn ông Trần Văn T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.625.000 đồng (*Ba triệu, sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng*) theo lai thu số 0006418, lập ngày 20/10/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

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 có quyền thoả 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, Điều 7, 7a và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thành Quyền Lương Thị Hồng Hà

Nguyễn T bhanh Lil