TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 7 – CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 42/2026/DS-ST.
Ngày: 20/03/2026
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 7 – CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Vàng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Võ Văn Thỏ

Bà Trần Thị Bạch Đằng

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Nguyễn Thuận Phát, Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ tham gia phiên tòa***: Bà Nguyễn Nguyệt Hân - Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 3 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ. Xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 46/2026/TLST - DS ngày 02 tháng 02 năm 2026 về việc "Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 156/2026/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 3 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Huỳnh Văn C, sinh ngày 01/01/1960. (Có mặt)
Số căn cước công dân ……., cấp ngày 11/04/2021
Địa chỉ: Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ.
- *Bị đơn*: Ông Trần Văn B, sinh ngày 01/01/1962 (Có mặt)
Số căn cước công dân ……., cấp ngày 20/08/2021
Địa chỉ: Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1/ Theo đơn khởi kiện lập ngày 02/02/2026, quá trình tố tụng nguyên đơn ông Huỳnh Văn C trình bày:

Ngày 19/4/2015 ông có nhận cố đất của vợ chồng ông Trần Văn B, diện tích 05 công tầm cấy, thuộc thửa đất số 512, tờ bản đồ số 06, hiện nay đất tọa lạc Khu vực V, phường N, thành phố Cần Thơ, ông nhận cố đất bằng 25 chỉ vàng 24k. sau 01 năm thì vợ chồng ông B chuộc lại, việc cố đất có làm giấy tay lập ngày 09/4/2015, có ông B và vợ là bà Lê Thị Đ ký tên vào. Sau khi cố đất thì

ông yêu cầu vợ chồng ông B thuê đất lại, đến thời hạn chuộc đất thì ông có nhiều lần liên hệ vợ chồng ông B chuộc lại đất nhưng vợ chồng ông B không chuộc lại đất.

Hiện nay bà Đ đã chết, ông B là người đang canh tác đất, do ông B ủy quyền phần đất cố cho người khác đứng tên nên nay ông yêu cầu ông B phải chuộc lại đất cố.

Theo đơn khởi kiện ông yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng (QSD) lập ngày 09/4/2015 giữa ông với vợ chồng ông B và bà Đ, diện tích 05 (Năm) công tầm cấy, thuộc thửa số 512, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khu vực V, phường N, thành phố Cần Thơ) là vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng, buộc ông B và các người con là anh Trần Văn T và chị Trần Thị Ngọc L cùng có trách nhiệm trả lại cho ông C số vàng 25 chỉ vàng 24k, tạm tính đến thời điểm khởi kiện với số tiền 425.000.000 đồng.

Tại buổi hòa giải ngày 04/3/2026 nguyên đơn ông C xin rút lại yêu cầu đối với các con của ông B là anh Trần Văn T và chị Trần Thị Ngọc L. Ông C chỉ yêu cầu ông B là người thực hiện nghĩa vụ trả vàng cố cho ông C.

Tại phiên tòa hôm nay, ông Huỳnh Văn C giữa nguyên yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với các con của ông B là anh Trần Văn T và chị Trần Thị Ngọc L. Ông C chỉ yêu cầu ông Trần Văn B thực hiện nghĩa vụ trả số vàng cố đất cho ông là 25 chỉ vàng 24k, một chỉ vàng giá 17.400.000 đồng, quy ra tiền là 435.000.000 đồng.

2/ Tại phiên hòa giải bị đơn ông Trần Văn B trình bày:

Đối với nội dung vụ việc thì ông cũng thống nhất với nội dung của ông C trình bày về thời gian cố đất, số vàng cố đất. Về yêu cầu của ông C yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng cầm cố QSD đất là vô hiệu thì ông không đồng ý do trước đây khi cố đất không có thoả thuận thời gian chuộc lại chỉ nói thời gian chuộc lại là trên 01 năm, khi ông có vàng thì sẽ chuộc lại đất, chứ không nói thời gian nhất định phải chuộc lại đất. Đối với yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng do ông không vi phạm hợp đồng nên không thống nhất xử lý hậu quả hợp đồng cầm cố; đối với yêu cầu các người con của ông là ông Trần Văn T và Trần Thị Ngọc L cùng có trách nhiệm trả lại cho ông C số vàng 25 chỉ vàng 24k thì ông không đồng ý, do lúc cố đất các con ông còn nhỏ, không trực tiếp cố đất và không có ký tên vào giấy cố đất nên con ông không có nghĩa vụ trả số tiền trên. Hiện nay ông không có vàng để trả tiền lại cho ông C để chuộc đất theo yêu cầu của ông C, ông yêu cầu cho ông trả dần dần, trước mặt là ông vẫn trả tiền mướn đất hàng năm cho ông C1 một năm là 10.000.000 đồng, khi nào có tiền thì ông sẽ chuộc lại đất cố.

3/ Kiểm sát viên thuộc Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ tham gia phiên toà phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, xác định tư cách đương sự, thu thập chứng cứ và đưa vụ án ra xét xử đúng trình tự thủ tục, đúng thời hạn chuẩn bị xét xử của Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử

đúng thành phần, thực hiện đầy đủ các thủ tục, trình tự khi xét xử vụ án. Nguyên đơn và bị đơn có mặt đã chấp hành tốt nội quy phiên tòa và quy định của của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Kiểm sát viên phát biểu về tính có căn cứ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn C, đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn C. Tuyên bố hợp đồng cầm cố QSD đất giữa ông C và ông B lập ngày 09/4/2015 là vô hiệu. Buộc ông Trần Văn B trả cho ông Huỳnh Văn C số vàng cầm cố quyền sử dụng đất là 25 (hai mươi lăm) chỉ vàng 24k, 01 chỉ là 17.400.000 đồng, quy ra tiền thời điểm xét xử sơ thẩm là 435.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thẩm quyền: Nguyên đơn ông Huỳnh Văn C khởi kiện bị đơn ông Trần Văn B địa chỉ cư trú tại khu vực V, phường N, thành phố Cần Thơ yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu và trả lại số vàng cố đất. Do đó, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất" và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 được sửa đổi, bổ sung năm 2025.

[2] Xét rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông C về việc không yêu cầu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn T và chị Trần Thị Ngọc L cùng có trách nhiệm liên đới với ông B thực hiện nghĩa vụ trả 25 chỉ vàng cố đất. Tòa án cũng đã ban hành Thông báo số 156/TB-TA ngày 04/3/2026 xác định anh Trần Văn T và chị Trần Thị Ngọc L không còn là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[3] Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn C yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố QSD đất giữa ông Huỳnh Văn C và ông Trần Văn B lập ngày 09/4/2015 vô hiệu và buộc ông Trần Văn B trả 25 chỉ vàng 24k, giá 01 chỉ vàng 17.400.000 đồng là 435.000.000 đồng. Ông Trần Văn B thì không đồng ý tuyên bố hợp đồng cầm cố QSD đất vô hiệu vì khi thỏa thuận cố đất thì không quy định thời gian chuộc đất và hiện nay ông B chưa có khả năng chuộc đất. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa ông C và ông B đều thừa nhận ngày 09/4/2015 ông B có cố đất cho ông C diện tích đất là 05 công tầm cấy, với số vàng cố đất là 25 chỉ vàng 24k; ông C đã giao cho ông B 25 chỉ vàng 24k; ông B thì không có giao đất cho ông C do ông C cho ông B mướn đất cố lại canh tác hàng năm với số tiền 10.000.000 đồng một năm; Giá vàng 01 chỉ vàng 24k tại thời điểm xét xử là 17.400.000 đồng. Đây là những tình tiết sự kiện được các đương sự thừa nhận nên không cần phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92

của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3.2] Năm 2015 ông C cố đất cho ông B thì Luật đất đai năm 2013 đang có hiệu lực pháp luật. Căn cứ vào khoản 1 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013 quy định người sử dụng đất không có quyền cầm cố QSD đất nên giao dịch cố đất giữa ông C và ông B là vi phạm điều cấm của pháp luật và vô hiệu theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Cho nên việc ông C yêu cầu tuyên bố Hợp đồng cầm cố QSD đất vô hiệu là có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.3] Về xử lý hậu quả Hợp đồng cầm cố QSD đất vô hiệu: Theo Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Nhưng phần đất cố thì ông B vẫn đang canh tác nên ông C không cần phải trả đất cố lại cho ông B mà buộc ông B trả lại số vàng cố đất cho ông C là 25 chỉ vàng 24k, tại phiên tòa các đương sự thống nhất giá 01 chỉ vàng 24k là 17.400.000 đồng. Cần buộc ông B trả lại giá trị 25 chỉ vàng 24k tại thời điểm xét xử sơ thẩm quy ra tiền là 25 chỉ vàng x 17.400.000 đồng = 435.000.000 đồng. Nên yêu cầu khởi kiện của ông C được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Ý kiến của ông B cho rằng Hợp đồng cầm cố QSD đất không vô hiệu là không có căn cứ như đã phân tích nêu trên. Đồng thời ý kiến xin trả dần của ông B không được ông C chấp nhận nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét. Việc thỏa thuận trả dần có thể thực hiện tại giai đoạn thi hành án.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông C được chấp nhận toàn bộ nên nguyên đơn ông C không phải chịu án phí và nguyên đơn ông C thuộc trường hợp được miễn tạm ứng án phí nên không đặt ra xem xét. Còn bị đơn ông B phải chịu án phí theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của 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, nhưng ông B có đơn xin miễn án phí và thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 12; Điều 14, khoản 6 Điều 15, của 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.

[6] Từ những phân tích nêu trên, xét lời đề nghị của Kiểm sát viên là có cơ sở và phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 được sửa đổi, bổ sung năm 2025.

Áp dụng các điều 123, 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 1 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng điểm đ khoản 2 Điều 12; Điều 14, khoản 6 Điều 15 của 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.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn C về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn C và ông Trần Văn B lập ngày 09/4/2015 là vô hiệu.

2/ Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn C và ông Trần Văn B lập ngày 09/4/2015 là vô hiệu.

3/ Buộc ông Trần Văn B phải trả cho ông Huỳnh Văn C giá trị 25 chỉ vàng 24k cố đất tại thời điểm xét xử là 435.000.000 đồng (Bốn trăm ba mươi lăm triệu đồng).

4/ Về lãi chậm trả: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

5/ *Về án phí dân sự sơ thẩm*:

+ Ông Huỳnh Văn C không phải chịu án phí.

+ Ông Trần Văn B được miễn toàn bộ án phí.

6/ Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

7/ Quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu yêu cầu thi hành án: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung 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, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung.

***Nơi nhận*:**
- VKSND khu vực 7 – Cần Thơ;
- THADS thành phố Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 7 – Cần Thơ;
- TAND thành phố Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

Đặng Thị Vàng