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: 64/2026/DS-ST.
Ngày: 28/04/2026
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 Huỳnh Văn Lơ

Ông Nguyễn Văn Tân

- ***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 Lê Ngọc Niềm - Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 4 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 49/2026/TLST - DS ngày 03 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 177/2026/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 3 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: **Ông Di Văn D**, sinh ngày 01/01/1968. (Có mặt)

Căn cước công dân số 094068012946, cấp ngày 14/09/2021.

Đăng ký thường trú: ấp M, xã P, thành phố Cần Thơ.

Chỗ ở hiện nay: ấp R, xã P, thành phố Cần Thơ.

- *Bị đơn*: **Ông Đoàn Văn N**, sinh ngày 01/01/1979 (Vắng mặt)

Căn cước công dân số 094079003120

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

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Bà Đoàn Thị N1, sinh ngày 01/01/1965 (Vắng mặt)

Căn cước số 094165012621, cấp ngày 22/12/2025.

Đăng ký thường trú: ấp M, xã P, thành phố Cần Thơ.

Chỗ ở hiện nay: ấp R, xã P, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1/ Theo đơn khởi kiện lập ngày 16/09/2025, quá trình tố tụng nguyên đơn ông Di Văn D trình bày:

Năm 2014 ông Đoàn Văn N cùng vợ là bà Nguyễn T có cố đất cho vợ chồng ông 04 công tầm cấy đất ruộng với giá 25 chỉ vàng 24k, hai bên có làm giấy tay, giao kết khi nào vợ chồng ông N có vàng thì chuộc lại đất. Sau khi cố đất ông cho vợ chồng ông N mướn đất lại canh tác mỗi năm trả cho vợ chồng ông số tiền 8.000.000 đồng/04 công đất. Đến năm 2023 thì ông N không trả tiền mướn đất và cũng không chuộc đất lại, hiện tại thì vợ chồng ông N đã ly dị, bà T không còn ở địa phương.

Theo đơn khởi kiện ông D yêu cầu Tòa án tuyên bố hủy Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng (QSD) lập giữa ông và ông Đoàn Văn N trên diện tích bốn công tầm cấy đất ruộng, đất tọa lạc ấp R, xã P, thành phố Cần Thơ. Buộc ông Đoàn Văn N phải trả cho ông số vàng cố đất là 25 chỉ vàng 24k và trả tiền ba năm mướn đất là 24.000.000 đồng. Tại phiên tòa ông yêu cầu thay đổi đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng (QSD) giữa ông và ông Đoàn Văn N lập năm 2014 là vô hiệu. Buộc ông Đoàn Văn N phải trả cho ông số vàng cố đất là 25 chỉ vàng 24k, ông yêu cầu tính giá trị vàng tại thời điểm xét xử 01 chỉ vàng giá 15.560.000 đồng, giá 25 chỉ vàng là 389.000.000 đồng. Ông không yêu cầu tính giá vàng tại thời điểm thi hành án. Ông rút lại yêu cầu trả tiền mướn đất 24.000.000 đồng.

2/ Quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa bị đơn ông Đoàn Văn N không tham gia, cũng không có ý kiến trình bày.

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 có mặt và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị N1 vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt đã chấp hành tốt nội quy phiên tòa và quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do là chưa chấp hành đúng quy định triệu tập 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 Di Văn D, đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Di Văn D. Tuyên bố hợp đồng cầm cố QSD đất giữa ông Di Văn D và ông Đoàn Văn N lập năm 2014 là vô hiệu. Buộc ông Đoàn Văn N trả cho ông Di Văn D số vàng cầm cố quyền sử dụng đất là 25 (hai mươi lăm) chỉ vàng 24k, 01 chỉ là 15.560.000 đồng, quy ra tiền thời điểm xét xử sơ thẩm là 389.000.000 đồng. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Di Văn D đối với việc rút lại số tiền mướn đất 24.000.000 đồng. Ông Đoàn Văn N chịu án phí theo quy định.

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 Di Văn D khởi kiện bị đơn ông Đoàn Văn N địa chỉ cư trú tại ấp R, xã P, 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 Di Văn D về việc không yêu cầu bị đơn ông Đoàn Văn N trả số tiền mướn đất ba năm 24.000.000 đồng. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện nên căn cứ vào khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 được sửa đổi, bổ sung năm 2025 chấp nhận và đình chỉ xét xử.

[3] Xét thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể theo đơn khởi kiện nguyên đơn ông D yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất nhưng tại phiên tòa ông thay đổi yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu. Hội đồng xét xử nhận thấy việc thay đổi yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn ông D không vượt quá phạm vi khởi kiện nên căn cứ vào khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 được sửa đổi, bổ sung năm 2025 chấp nhận yêu cầu thay đổi này của nguyên đơn.

[4] Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Di Văn D yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố QSD đất giữa ông Di Văn D và ông Đoàn Văn N lập năm 2014 vô hiệu và buộc ông Đoàn Văn N trả 25 chỉ vàng 24k, giá 01 chỉ vàng 15.560.000 đồng là 389.000.000 đồng. Bị đơn ông Đoàn Văn N không có ý kiến phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông D. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4.1] Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn ông D đã cung cấp cho Tòa án chứng cứ là Tờ cố đất lập năm 2014 có nội dung "*Tôi đứng tên là Đoàn Văn N.....cư ngụ ấp Rẩy Mới xã Thạnh Trị huyện Thạnh Trị tỉnh Sóc Trăng. Lý do Tôi có cố đất của tôi cho ông Di Văn D và vợ Đoàn Thị N1 cùng ở Rẩy Mới....với số đất là 4 công tầm cấy với số vàng 25 chỉ vàng (hai mươi lăm chỉ vàng (10) thời gian là (03 năm)...khi chuộc lại phải chồng đủ số vàng là 25 chỉ hai mươi lăm chỉ vàng 24k (10)....có chữ ký và tên Đoàn Văn N dưới mục "Người cố đất"...)*".

[4.2] Tại biên bản hòa giải cơ sở lập ngày 02/06/2026 giữa ông Di Văn D và ông Đoàn Văn N của Tổ hòa giải ấp R, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng thể hiện "*ý kiến ông Đoàn Văn N: Đồng ý, có cố đất cho ông Di Văn D và số vàng 25 chỉ vàng 10k và có mướng đất nông nghiệp với số tiền 24 triệu đồng, mỗi năm trả cho ông Di Văn D: 1 năm là 01 chri vàng 10k và xin trả dần…..*"

[4.3] Từ những căn cứ nêu trên thể hiện ông Đoàn Văn N có cố đất cho ông

Di Văn D với giá 25 chỉ vàng 24k và sau đó ông D đã cho ông N mướn đất cố lại canh tác. Tức là hiện nay ông N còn chưa trả số vàng cố đất cho ông D là 25 chỉ vàng 24k và phần đất ông N đang cố cho ông D thì ông N vẫn đang canh tác.

[4.4] Năm 2014 ông N cố đất cho ông D 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 cũng như Điều 27 Luật đất đai năm 2024 quy định người sử dụng đất không có quyền cầm cố QSD đất nên giao dịch cố đất giữa ông D và ông N 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 D yêu cầu tuyên bố Hợp đồng cầm cố QSD đất vô hiệu là có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4.5] 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. Tại mục [4.3] xác định hiện nay đất cố là do ông N đang canh tác nên ông D không cần phải trả đất cố lại cho ông N mà chỉ cần buộc ông N trả lại số vàng cố đất cho ông D là 25 chỉ vàng 24k. Tại phiên tòa ông D yêu cầu tính giá trị vàng theo giá thị trường với giá 01 chỉ vàng 24k là 15.560.000 đồng, phù hợp với giá vàng được niêm yết hiện tại, ông D cũng yêu cầu ông N trả giá trị vàng tại thời điểm xét xử chứ không yêu cầu ông N trả giá vàng tại thời điểm thi hành án nên đây là quyền tự định đoạt của đương sự được quy định tại Điều 5 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận quy giá trị vàng tại thời điểm xét xử để buộc ông N trả tiền cho ông D. Cần buộc ông D trả lại giá trị 25 chỉ vàng 24k tại thời điểm xét xử sơ thẩm quy ra tiền là 25 chỉ vàng x 15.560.000 đồng = 389.000.000 đồng. Nên yêu cầu khởi kiện của ông D được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông D được chấp nhận toàn bộ nên nguyên đơn ông D không phải chịu án phí và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí 7.150.000 đồng (Bảy triệu, một trăm năm chục nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002424 ngày 03/02/2026 của cơ quan thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ. Còn bị đơn ông N phải chịu án phí theo quy định tại điểm a, b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 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, cụ thể ông N phải chịu án phí không có giá ngạch do hợp đồng cầm cố QSD đất vô hiệu là 300.000 đồng và án phí có giá ngạch đối với việc thực hiện nghĩa vụ trả lại số vàng cố đất cho ông D là 19.450.000 đồng, tổng án phí ông N phải chịu là 19.750.000 đồng.

[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 Điều 5, khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, các khoản 1, 3 Điều 228, 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; Điều 27 của Luật đất đai năm 2024;

Áp dụng điểm a, b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 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 Di Văn D về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu.

2/ Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Di Văn D và ông Đoàn Văn N lập năm 2014 là vô hiệu.

3/ Buộc ông Đoàn Văn N phải trả cho ông Di Văn D giá trị 25 chỉ vàng 24k cố đất tại thời điểm xét xử là 389.000.000 đồng (Ba trăm tám mươi chín 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/ Đình chỉ xét xử đối với số tiền mướn đất ba năm là 24.000.000 đồng (Hai mươi bốn triệu đồng).

6/ *Về án phí dân sự sơ thẩm*:

+ Ông Di Văn D không phải chịu án phí. Ông Di Văn D được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí là 7.150.000 đồng (Bảy triệu, một trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002424 ngày 03/02/2026 của cơ quan thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

+ Ông Đoàn Văn N phải chịu án phí tổng số tiền 19.750.000 đồng (Mười chín triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

7/ Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đối với đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

8/ 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