

**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: 77/2026/DS-ST

Ngày 15-5-2026

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 Trần Thị Thanh Mai.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Tân.

Ông Bùi Văn Thắng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Tô Đức Bình, 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.

Ngày 15 tháng 5 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: 176/2025/TLST-DS ngày 25 tháng 11 năm 2025, về “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 17/2026/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Tô Thị Ngọc N, sinh ngày 05/9/1979 (vắng mặt).

Số căn cước công dân: *****, ngày cấp 13/4/2021.

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

Người đại diện hợp pháp: Bà Lâm Thị Hằng N1, sinh năm 1988; Địa chỉ: ấp T, xã L, thành phố Cần Thơ, là đại diện ủy quyền theo hợp đồng ủy quyền ngày 17/3/2026 (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Quách Văn Q, sinh ngày 01/01/1973 (có mặt).

Số căn cước công dân: *****,

2. Bà Cao Thị X, sinh ngày 01/01/1976 (có mặt).

Số căn cước công dân: *****,

Cùng địa chỉ: ấp G, xã P, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Theo đơn khởi kiện ngày 24/02/2025, quá trình giải quyết và tại phiên tòa, bà Lâm Thị Hằng N1 là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Tô Thị Ngọc N trình bày cho rằng bà N có nhận cổ đất của ông Quách Văn Q và bà Cao Thị X 02 lần, đất tọa lạc ấp G, xã C, huyện T, tỉnh Sóc Trăng nay là ấp G, xã P, thành phố Cần Thơ.

Lần 1: Vào ngày 06/02/2008, nhận cổ 02 công tầm cây, giá 12 chỉ vàng 24K, thời gian 03 năm từ ngày 06/02/2008 đến ngày 06/2/2011, có lập Tờ cổ đất và xác nhận của Trưởng ban N2. Sau ngày cổ khoảng một tuần, ông Q và bà X thỏa thuận gia hạn thời gian cổ đến năm 2013 với giá 08 chỉ vàng 24K, việc gia hạn có ghi vào phía sau Tờ cổ đất. Tổng số vàng cổ đất là 20 chỉ và đã giao đủ cho vợ chồng ông Q.

Lần 2: Vào ngày 06/8/2008, nhận cổ thêm của ông Quách Văn Q và bà Cao Thị X 03 công tầm cây, giá 25 chỉ vàng 24K, thời gian 03 năm từ ngày 20/8/2008 đến ngày 20/8/2011, có lập Tờ cổ đất ngày 20/8/2008 có chữ ký các bên và xác nhận của Trưởng ban N2. Vợ chồng ông Q đã nhận đủ số vàng cổ đất vào ngày 20/8/2008.

Đến thời hạn, vợ chồng ông Q chưa có khả năng chuộc đất nên ông Q có thỏa thuận cho ông Q thuê lại đất sử dụng, giá thuê là 75 gạ lúa tài nguyên/năm/5 công (mỗi công là 15 gạ lúa). Phần đất cổ hiện do vợ chồng ông Q quản lý, sử dụng. Cho đến nay đã quá hạn không chuộc đất và vợ chồng ông Q không trả lại 45 chỉ vàng cổ đất. Bà N yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cổ quyền sử dụng đất giữa bà N và ông Quách Văn Q, bà Cao Thị X xác lập ngày 06/02/2008 và ngày 20/8/2008 là vô hiệu. Buộc ông Quách Văn Q và bà Cao Thị X trả số vàng đã nhận khi cổ đất là 45 chỉ vàng 24K, được trả bằng tiền theo giá thị trường tại thời điểm xét xử.

- Quá trình giải quyết và tại phiên tòa bị đơn bà Cao Thị X trình bày cho rằng bà tham gia chơi hụi của bà N, do hoàn cảnh khó khăn không có khả năng đóng hụi chết và chồng bệnh, bà phải đi làm thuê không có ở nhà. Sau đó bà N nhiều lần đòi tiền, vợ chồng bà không có tiền đóng và được bà N yêu cầu đóng trả hàng ngày, do việc trả hàng ngày tính lãi suất cao nên bà không đồng ý. Do đó bà N yêu cầu ký giấy nợ tiền bằng việc cổ đất, đồng thời giao đất cho bà N sử dụng một năm thì vợ chồng bà lấy lại đất canh tác và thỏa thuận bên bà phải đóng lúa cho bà N là 75 gạ lúa/5 công/năm. Bà không nhớ số tiền nợ, nhưng thời điểm đó đã thống nhất quy đổi số tiền nợ thành vàng cổ đất là 45 chỉ. Tuy nhiên vợ chồng bà đã cho bà N số tiền lúa 75 gạ hàng năm, nay bà N khởi kiện thì bà đồng ý trả cho bà N 45 chỉ vàng 24k, nhưng bằng giá vàng thời điểm ký giấy cổ đất.

- Quá trình giải quyết và tại phiên tòa bị đơn ông Quách Văn Q trình bày: Ông thừa nhận có ký các giấy cổ đất để tính nợ, thực tế ông không nhận vàng như bên bà

N trình bày. Do vợ ông nợ tiền bà N và đồng ý thỏa thuận số tiền nợ bằng vàng 45 chỉ, nên ông đồng ý với vợ trả số vàng 45 chỉ nhưng bằng giá tiền lúc ký giấy cổ đất.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; người tham gia tố tụng là đại diện nguyên đơn và bị đơn chấp hành các quy định, thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ. Đồng thời, phát biểu quan điểm về tính có căn cứ và hợp pháp của yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Quan hệ tranh chấp giữa bà Tô Thị Ngọc N và ông Quách Văn Q, bà Cao Thị X phát sinh từ giao dịch về tài sản. Bị đơn cư trú tại xã P, thành phố Cần Thơ nên 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. Các đương sự đã được Tòa án triệu tập và có mặt tại phiên tòa. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[2] Về yêu cầu của bà Tô Thị Ngọc N, thấy rằng khi khởi kiện bà N có cung cấp “Tờ cổ đất” viết tay ngày 06/02/2008 và “Tờ cổ đất” viết tay ngày 20/8/2008. Bị đơn ông Quách Văn Q thừa nhận có ký tên trên tờ cổ đất viết tay ngày 06/02/2008 và ngày 20/8/2008. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, lời thừa nhận của bị đơn ông Q là tình tiết sự kiện không phải chứng minh. Mặc dù bị đơn ông Q thừa nhận chữ ký nhưng cho rằng không có giao dịch cầm cố. Xét lời trình bày này của bị đơn ông Q là không có căn cứ, thực tế khi xác lập “Tờ cổ đất” ngày 06/02/2008 và ngày 20/8/2008 thì bà N đã nhận phần đất cổ sử dụng một năm, sau đó các bị đơn thỏa thuận nhận lại đất sử dụng và thanh toán phí thuê đất hàng năm cho bà N. Như phân tích đã đủ căn cứ xác định giữa bà N với các bị đơn có giao kết hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo “Tờ cổ đất” viết tay ngày 06/02/2008 và ngày 20/8/2008. Xét thấy giao dịch cổ đất mà hai bên xác lập không phải là một trong các giao dịch mà người sử dụng đất có quyền thực hiện theo quy định của Luật Đất đai qua các thời kỳ. Do đó, giao dịch bị vô hiệu theo quy định tại Điều 27, Điều 45 của Luật Đất đai và Điều 123 của Bộ luật Dân sự.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo Điều 131 Bộ luật Dân sự quy định “*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 giao dịch được xác lập. 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 [...]*”.

Mặc dù các bị đơn không thừa nhận đã nhận 45 chỉ vàng, nhưng thừa nhận có nợ bà N số tiền tương đương giá trị 45 chỉ vàng 24k, đồng ý quy đổi khoản nợ thành 45 chỉ vàng 24k và tự nguyện xác lập “Tờ cổ đất” viết tay ngày 06/02/2008 và ngày 20/8/2008. Do đó khi giao dịch dân sự cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu, các bị đơn là bên có phải có nghĩa vụ trả cho bà N số vàng đã nhận. Về phần đất cổ hiện do ông Q và bà X quản lý, sử dụng nên không làm phát sinh nghĩa vụ phải giao trả phần đất cổ của bà N.

[4] Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, các bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên bố về giao dịch vô hiệu và án phí có giá ngạch đối với giá trị tài sản (45 chỉ x 14.310.000 đồng = 643.950.000 đồng) phải thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, 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.

[5] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ phát biểu quan điểm giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 123, Điều 131 Bộ luật Dân sự, Điều 27, Điều 45 của Luật Đất đai; Khoản 2 Điều 26 và khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết 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.

- Tuyên bố vô hiệu giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất (cổ đất) giữa bà Tô Thị Ngọc N và ông Quách Văn Q, Cao Thị X xác lập bằng “Tờ cổ đất” viết tay ngày 06/02/2008 và “Tờ cổ đất” viết tay ngày 20/8/2008.

- Buộc các bị đơn ông Quách Văn Q và bà Cao Thị X có trách nhiệm liên đới trả cho bà Tô Thị Ngọc N là 45 chỉ vàng 24k.

2. Về án phí:

- Các bị đơn ông Quách Văn Q và bà Cao Thị X phải liên đới chịu là 29.758.000 đồng.

- Hoàn trả cho bà Tô Thị Ngọc N tiền tạm ứng án phí đã nộp 11.850.000 đồng (mười một triệu, tám trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số 0010706 ngày 25/11/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 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.

Nơi nhận:

- TAND thành phố Cần Thơ;
- VKSND khu vực 7 – Cần Thơ;
- THADS thành phố Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Thanh Mai