

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 11 - ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 106/2026/DS-ST
Ngày: 12 – 6 – 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 11 - ĐỒNG THÁP**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Bạch Phiến.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Phan Thanh Tâm.
- Ông Lê Văn Dài.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Giang – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 11 - Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 - Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Trần Xuân Mạnh – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 6 năm 2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 11 - Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 952/2025/TLST-DS ngày 04 tháng 12 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 182/2026/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Ông Mai Văn C, sinh năm 1949.
 - Anh Mai Văn B, sinh năm 1980.
- Cùng địa chỉ: Ấp B, xã B, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn:

- Anh Mai Minh Đ, sinh năm 1982.
 - Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1948.
- Cùng địa chỉ: Ấp B, xã B, tỉnh Đồng Tháp.

3. Người làm chứng:

- Mai Thị H, sinh năm 1975.
 - Mai Thị T, sinh năm 1978.
- Cùng địa chỉ: Ấp B, xã B, tỉnh Đồng Tháp.

Ông C, anh B có mặt; Anh Đ, bà M vắng mặt, không rõ lý do; Chị H, chị T vắng mặt có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Mai Văn C và anh Mai Văn B trình bày:*

Ngày 26/3/2021, anh Mai Minh Đ và bà Nguyễn Thị M (bà M là mẹ ruột của anh Đ) có cổ cho ông Mai Văn C và anh Mai Văn B phần đất diện tích 16.215,6m², thuộc thửa 362, tờ bản đồ số 6, mục đích sử dụng đất: Đất chuyên trồng lúa nước, đất tại xã B, tỉnh Đồng Tháp do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS11454 ngày 13/8/2019 cho ông Mai Minh Đ đứng tên, với số tiền 535.000.000 đồng (năm trăm ba mươi lăm triệu đồng), thời hạn có từ vụ đông xuân năm 2021 đến hết vụ hè thu năm 2023. Hai bên có lập Hợp đồng có đất cùng ngày, tờ hợp đồng này do ông C viết tại nhà của bà M, anh Đ thống nhất ký, ghi họ tên của anh Đ và bà M có lấn tay vào tờ hợp đồng có đất; Ngoài ra còn có chị Mai Thị H và Mai Thị T là con ruột của bà M, là chị của anh Đ ký tên chứng kiến vào hợp đồng có đất. Phần đất cổ do anh Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng ông C và anh B thoả thuận có đất với bà M là do đất này có nguồn gốc của bà M, số tiền có đất lớn, ông C và anh B yêu cầu bà M phải đứng tên có đất chung với anh Đ để cùng chịu trách nhiệm. Sau khi lập xong hợp đồng có đất, ông C và anh B đã trực tiếp giao số tiền 535.000.000 đồng cho anh Đ và bà M, anh Đ đã giao đất cho ông C và anh B sử dụng. Đến ngày 04/8/2024, ông C và anh B có làm Tờ thoả thuận giao trả đất cho anh Đ và bà M, nội dung ông C và anh B đồng ý trả lại phần đất cổ cho anh Đ và bà M, còn anh Đ và bà M có trách nhiệm trả lại số tiền có đất đã nhận cho ông C và anh B là 535.000.000 đồng, bà M có lấn tay vào tờ thoả thuận này, nhưng vẫn không thực hiện. Do đến nay, đã quá thời hạn chuộc lại đất, ông C và anh B đã yêu cầu anh Đ và bà M trả lại tiền nhiều lần nhưng họ không trả. Vì vậy mới phát sinh tranh chấp. Hiện nay ông C và anh B vẫn đang sử dụng phần đất cổ.

Nay ông Mai Văn C và anh Mai Văn B yêu cầu tuyên bố Hợp đồng có đất ngày 26/3/2021 giữa ông Mai Văn C, anh Mai Văn B với anh Mai Minh Đ, bà Nguyễn Thị M vô hiệu; Yêu cầu anh Mai Minh Đ và bà Nguyễn Thị M liên đới trả lại cho ông Mai Văn C và anh Mai Văn B số tiền đã nhận khi có đất là 535.000.000 đồng (Năm trăm ba mươi lăm triệu đồng).

Ông C và anh B đồng ý trả lại phần đất cổ nêu trên cho anh Đ và bà M, trong trường hợp anh Đ và bà M đã trả lại tiền có đất cho ông C và anh B.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Mai Minh Đ vắng mặt, không có ý kiến trình bày.*

** Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị M trình bày:*

Bà Nguyễn Thị M là mẹ của anh Mai Minh Đ.

Ngày 26/3/2021, bà M và anh Đ có ký kết hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất với ông Mai Văn C và anh Mai Văn B, nội dung: Bà M và anh Đ cố đất cho ông C và anh B phần đất 16.215,6m² với số tiền là 535.000.000 đồng, thời hạn cố đất không rõ.

Bà M thống nhất huỷ hợp đồng cố đất ngày 26/3/2021 đối với phần đất diện tích 16.215,6m², thuộc thửa 362, tờ bản đồ số 6, mục đích sử dụng đất: Đất chuyên trồng lúa nước, đất tại xã B, tỉnh Đồng Tháp do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS11454 ngày 13/8/2019 cho ông Mai Minh Đ đứng tên; thống nhất cùng với anh Đ trả lại cho ông C và anh B số tiền cố đất là 535.000.000 đồng.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng chị Mai Thị T và chị Mai Thị H có ý kiến trình bày:*

Chị Mai Thị T và chị Mai Thị H là con của bà M và là chị của anh Đ. Chị T và chị H có ký tên vào Hợp đồng cố đất ngày 26/3/2021, nhưng không đọc nội dung hợp đồng.

** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:*

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, đương sự thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên vô hiệu Hợp đồng cố đất ngày 26/3/2021 được ký kết giữa ông C và anh B với bà M và anh Đ. Buộc bà M và anh Đ trả lại cho ông C và anh B số tiền 535.000.000 đồng. Ghi nhận sự tự nguyện của ông C và anh B về việc trả lại cho bà M và anh Đ phần đất diện tích 16.215,6m², thuộc thửa 362, tờ bản đồ số 6, mục đích sử dụng đất: Đất chuyên trồng lúa nước, đất tại xã B, tỉnh Đồng Tháp do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS11454 ngày 13/8/2019 cho ông Mai Minh Đ đứng tên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Theo đơn khởi kiện của ông Mai Văn C và anh Mai Văn B; cùng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thể hiện quan hệ pháp luật đang tranh chấp là tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất; đây là tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án; Bị đơn cư trú tại xã B, tỉnh Đồng Tháp nên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Đồng Tháp; theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, được sửa đổi, bổ sung năm 2025.

Bị đơn anh Mai Minh Đ và bà Nguyễn Thị M đã được Toà án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên toà không rõ lý do; Người làm chứng chị Mai Thị T và chị Mai Thị H vắng mặt có lý do (có đơn xin vắng mặt); Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 và khoản 2 Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự, được sửa đổi, bổ sung năm 2025, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người làm chứng là phù hợp.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

[2.1] Xét tính hợp pháp của Hợp đồng cổ đất ngày 26/3/2021: Xét thấy, ông C, anh B và bà M đều thống nhất ông C, anh B, bà M và anh Đ có ký kết Hợp đồng cổ đất ngày 26/3/2021; Trong đó, thỏa thuận bà M và anh Đ cổ phần đất diện tích 16.215,6m², thuộc thửa 362, tờ bản đồ số 6, mục đích sử dụng đất: Đất chuyên trồng lúa nước, đất tại xã B, tỉnh Đồng Tháp do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS11454 ngày 13/8/2019 cho ông Mai Minh Đ đứng tên; Thỏa thuận cổ đất với số tiền là 535.000.000 đồng, thời hạn cổ đất là từ vụ đông xuân năm 2021 đến hết vụ hè thu năm 2023, ông C và anh B đã giao đủ tiền cho anh Đ và bà M, anh Đ và bà M đã giao phần đất cổ cho ông C và anh B canh tác. Trong quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn anh Mai Minh Đ nhưng anh Đ không có ý kiến phản đối đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hợp đồng cổ đất được xác lập giữa ông C, anh B với anh Đ, bà M là trái với quy định tại Điều 27 Luật đất đai năm 2024, quy định về quyền của người sử dụng đất thì người sử dụng đất không có quyền cầm cố quyền sử dụng đất. Do đó, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa các đương sự vô hiệu theo quy định tại Điều 122, Điều 123 và Điều 407 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.2] Hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Do hợp đồng cổ đất ngày 26/3/2021 vô hiệu, nên hai bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015. Anh Đ, bà M đã nhận số tiền cổ đất là 535.000.000 đồng, nên phải liên đới trả lại số tiền này cho ông C, anh B; Còn ông C, anh B đã nhận phần đất cổ từ khi giao kết hợp đồng đến nay, nên phải giao trả lại phần đất này cho anh Đ, bà M là phù hợp (Tại Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp của Công ty TNHH D thì phần đất cổ diện tích thực đo là 16.215,6m² được xác định gồm các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10, M11 về mốc M1).

[3] Về án phí: Do Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên bị đơn phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật. Bà M là người cao tuổi, có đơn xin miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm, nên xem xét miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bà M.

[4] Về chi phí tố tụng: Do Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên bị đơn phải liên đới chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 6.318.000 đồng (nguyên đơn đã nộp và chi xong). Nguyên đơn thống nhất chịu ½ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.159.000 đồng, nên bị đơn phải liên đới trả lại cho nguyên đơn số tiền 3.159.000 đồng là phù hợp.

[5] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với quy định pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

Khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 229, Điều 266, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, được sửa đổi, bổ sung năm 2025;

Điều 27 Luật đất đai năm 2024;

Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 407, Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015;

Điểm đ khoản 1 Điều 12, 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn C và anh Mai Văn B.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được giao kết giữa ông Mai Văn C, anh Mai Văn B với anh Mai Minh Đ, bà Nguyễn Thị M ngày 26/3/2021 (theo hợp đồng cầm cố đất ngày 26/3/2021), đối với phần đất diện tích 16.215,6m² (được xác định gồm các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10, M11 về mốc M1 theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp của Công ty TNHH D), thuộc thửa 362, tờ bản đồ số 6, mục đích sử dụng đất: Đất chuyên trồng lúa nước, đất tại xã B, tỉnh Đồng Tháp do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS11454 ngày 13/8/2019 cho ông Mai Minh Đ đứng tên là vô hiệu.

Buộc anh Mai Minh Đ và bà Nguyễn Thị M có trách nhiệm liên đới trả cho ông Mai Văn C và anh Mai Văn B số tiền 535.000.000 đồng (năm trăm ba mươi lăm triệu đồng).

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 án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Mai Văn C và anh Mai Văn B về việc ông Mai Văn C và anh Mai Văn B tự nguyện trả lại cho anh Mai Minh Đ và bà Nguyễn Thị M phần đất diện tích 16.215,6m² (được xác định gồm các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10, M11 về mốc M1 theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp của Công ty TNHH D), thuộc thửa 362, tờ bản đồ số 6, mục đích sử dụng đất: Đất chuyên trồng lúa nước, đất tại xã B, tỉnh Đồng Tháp do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS11454 ngày 13/8/2019 cho ông Mai Minh Đ đứng tên.

2. Về án phí:

Anh Mai Minh Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 12.850.000 đồng (mười hai triệu, tám trăm năm mươi nghìn đồng).

Bà Nguyễn Thị M được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, do bà M là người cao tuổi.

Ông Mai Văn C và anh Mai Văn B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông Mai Văn C thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, do ông C là người cao tuổi. Trả lại cho anh Mai Văn B số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 13.000.000 đồng (mười ba triệu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0009840 ngày 04 tháng 12 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

3. Về chi phí tố tụng:

Ông Mai Văn C và anh Mai Văn B tự nguyện liên đới chịu $\frac{1}{2}$ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.159.000 đồng (ba triệu, một trăm năm mươi chín nghìn đồng) (nguyên đơn đã nộp và chi xong).

Buộc anh Mai Minh Đ và bà Nguyễn Thị M liên đới trả cho ông Mai Văn C và anh Mai Văn B chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.159.000 đồng (ba triệu, một trăm năm mươi chín nghìn đồng).

4. Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 và 9 Luật Thi hành án dân sự, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 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:

- Dương sự;
- VKSND khu vực 11 – Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Trần Thị Bạch Phiến