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: 59/2026/DS-ST
Ngày 31-3-2026
V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố

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 Lâm Văn Tùng.

Bà Lâm Thị Loan Em.

- 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 Lê Ngọc Niềm - Kiểm sát viên.

Ngày 31 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: 83/2025/TLST-DS ngày 16 tháng 10 năm 2025, về "Tranh chấp hợp đồng cầm cố", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 68/2026/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hoàng K, sinh ngày 01/01/1960.

Địa chỉ: Ấp B, xã V, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Thị N, sinh ngày 16/5/1998; Địa chỉ: Khu V, phường L, thành phố Cần Thơ, là đại diện ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 01/10/2025 (có mặt).

- *Bị đơn:*

1/ Ông Nguyễn Văn Ú, sinh ngày 01/01/1975 (vắng mặt).

Nơi đăng ký thường trú: Ấp B, xã V, thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ liên lạc: Nhà trọ Nguyễn Sỹ T - ấp E, xã M, tỉnh Tây Ninh.

2/ Bà Nguyễn Thị G, sinh ngày 23/3/1978 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã V, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Theo đơn khởi kiện ngày 01/10/2025, quá trình giải quyết và tại phiên tòa, bà Lê Thị N là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Lê Hoàng K1 trình bày cho rằng vào ngày 12/02/2015, ông K1 có nhận cố đất của vợ chồng ông Nguyễn Văn Ú và bà Nguyễn Thị G, diện tích đất cố là 03 (ba) công, giá cố 03 (ba) cây vàng 24k, thời hạn cố là sáu năm từ ngày 12/02/2015 đến ngày 12/02/2021 thì vợ chồng ông Ú được chuộc lại đất, nếu không chuộc thì ông K1 tiếp tục làm đất. Việc cầm cố đất có lập Tờ cố đất, đề ngày 12/02/2015 có chữ ký của ông Nguyễn Văn Ú và người làm chứng ông Nguyễn Quốc T1. Ông Ú, bà G đã nhận đủ 03 cây vàng 24k và ông K1 cũng được giao đất cố sử dụng. Đến thời hạn bên ông Ú và bà G không chuộc đất, ông K1 tiếp tục làm đất. Sau đó cháu ông Ú là Nguyễn Văn Đ cho rằng đất cố là của họ nên phá bờ lấy lại đất. Ông K1 làm đơn yêu cầu chính quyền ấp hòa giải yêu cầu ông Ú chuộc đất, tuy nhiên ông Ú cho rằng không có khả năng để chuộc và yêu cầu ông K1 nhận phần đất khác (nằm phía sau phần đất cố) để canh tác, ông K1 không đồng ý do đất không có đường nước. Đến nay ông K1 giữ nguyên yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng cầm cố xác lập ngày 12/02/2015 giữa ông K1 với ông Nguyễn Văn Ú, bà Nguyễn Thị G là vô hiệu và buộc ông Nguyễn Văn Ú, bà Nguyễn Thị G phải trả vàng cố đất 03 cây, loại vàng 24K bằng tiền tương ứng theo giá vàng hiện nay là 16.470.000 đồng/chỉ.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn Ú vắng mặt, quá trình giải quyết có ý kiến trình bày: Ông và vợ là bà Nguyễn Thị G có cố cho ông K1 phần đất 03 công, loại công tầm cấy, tọa lạc ấp B, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng nay là ấp B, xã V, thành phố Cần Thơ từ năm 2015, giá cố là 03 cây vàng 24K (loại vàng 10) được ông K1 giao bằng vàng nhẫn trơn, thời hạn cố khi nào có thì chuộc lại. Đối với phần đất cố khi giao cho ông K1 là đất của ông H, nay ông H không đồng ý tiếp tục đổi cho ông K1 làm đất nên đã lấy lại, sự việc này ông biết nhưng không tranh chấp. Theo yêu cầu của ông K1, ông cũng muốn chuộc đất nhưng giá vàng tăng cao nên hiện ông chưa có điều kiện để chuộc đất theo yêu cầu. Do đó khi hòa giải tại ấp, ông đề nghị ông K1 nhận đất khác (có vị trí sau phần đất của ông H) và khi nào có khả năng sẽ chuộc đất, trả vàng cho ông K1. Ngoài ra ông không có ý kiến khác.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị G vắng mặt, quá trình giải quyết không có văn bản trình bày ý kiến.

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 tại phiên tòa chấp hành các quy định, thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ. Về nội dung nhận định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng K là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tuyên bố vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo Tờ cố đất

ngày 02/02/2015, xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu buộc các bị đơn trả cho nguyên đơn 03 cây vàng 24K bằng số tiền tương ứng giá trị vàng là 16.470.000 đồng/chỉ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Quan hệ tranh chấp giữa ông Nguyễn Hoàng K và ông Nguyễn Văn Ú, bà Nguyễn Thị G phát sinh từ giao dịch về tài sản. Bị đơn cư trú tại xã V, 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 đến phiên tòa lần thứ hai, bị đơn vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án đảm bảo quyền lợi các đương sự còn lại.

[2] Xét yêu cầu của ông Nguyễn Hoàng K, thấy rằng khi khởi kiện ông K có cung cấp "Tờ cố đất" viết tay ngày 12/02/2015 có nội dung *"Nguyễn Văn Ú có cố đất cho ông Nguyễn Hoàng K là 03 công với số vàng là 03 cây vàng 24K"*. Tại lời khai ngày 10/3/2026, ông Nguyễn Văn Ú thừa nhận có cố cho ông K phần đất 03 công, loại công tầm cấy, tọa lạc ấp B, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng nay là ấp B, xã V, thành phố Cần Thơ từ năm 2015, giá cố 03 cây vàng 24K (loại vàng 10) được ông K giao bằng vàng nhẫn trơn. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, lời thừa nhận của bị đơn ông Ú là tình tiết sự kiện không phải chứng minh.

Vấn đề còn mâu thuẫn do nguyên đơn yêu cầu bị đơn chuộc lại đất đã cố, bị đơn cho rằng chưa có điều kiện để chuộc lại đất và đề nghị nguyên đơn tiếp tục sử dụng đất cố. Xét thấy giao dịch cố 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 [...]"*. Như vậy, ông Ú cố cho ông K tổng cộng 03 cây vàng 10 tuổi 24K và hiện còn nợ số vàng cố này nên buộc ông Ú có nghĩa vụ trả cho ông K số vàng đã nhận có giá trị tương ứng là 494.100.000 đồng. Đối với phần đất cố ban đầu là đất gốc của ông H, quá trình sử dụng thì bên ông H đã lấy lại đất và ông Ú đồng ý nên không làm phát sinh nghĩa vụ phải giao trả phần đất cố của ông K.

[3] Đối với bà Nguyễn Thị G là vợ ông Nguyễn Văn Ú, mặc dù không trực tiếp tham gia ký kết Tờ cố đất nhưng giao dịch cố đất diễn ra trong thời kỳ hôn nhân, vàng cố đất sử dụng vào mục đích gia đình. Theo quy định tại Điều 27, Điều 37 Luật

hôn nhân và gia đình, cần buộc bà G có trách nhiệm liên đới cùng ông Ú hoàn trả số vàng cố đất.

[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 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 (cố đất) giữa ông Nguyễn Hoàng K và ông Nguyễn Văn Ú xác lập bằng "Tờ cố đất" viết tay ngày 12/02/2015.

- Buộc các bị đơn ông Nguyễn Văn Ú, bà Nguyễn Thị G có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Hoàng K số tiền 494.100.000 đồng (là giá trị của 03 cây vàng 24k, loại vàng 9999, giá vàng 16.470.000 đồng/chỉ).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí:

- Các bị đơn ông Nguyễn Văn Ú, bà Nguyễn Thị G phải liên đới chịu là 23.764.000 đồng.

Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Người vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

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 TOÀ

Trần Thị Thanh Mai