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: **102**/2025/DS-ST
Ngày 20 – 9 – 2025
V/v tranh chấp giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất (cố 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: Ông Lê Thanh Lâm.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Hoàng Văn Thái.

2. Ông Bùi Văn Thắng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tân – 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 20 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 7 - Cần Thơ, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 40/2025/TLST-DS ngày 04 tháng 4 năm 2025 về tranh chấp giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất (cố đất), theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 150/2025/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Văn L**, sinh năm 1948. Địa chỉ: Khu V, phường M, thành phố Cần Thơ (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông **Nguyễn Hoàng S**, sinh năm 1969. Địa chỉ: Khu V, phường M, thành phố Cần Thơ (có mặt).

2. Bà **Lê Thị T**. Địa chỉ: Khu V, phường M, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông **Nguyễn Quang P**, sinh năm 1986. Địa chỉ: Khu V, phường M, thành phố Cần Thơ (có mặt).

2. Bà **Lê Cẩm N**, sinh năm 1985. Địa chỉ: Khu V, phường M, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn L trình bày và yêu cầu như sau:

Vào ngày 09-8-2012, ông có nhận cố đất của vợ chồng ông Nguyễn Hoàng S, bà Lê Thị T với diện tích đất là 2,5 công tầm cấy, thuộc thửa 1156 (504), tờ bản đồ số 01 (02), tọa lạc tại khu vực V, phường M, thành phố Cần Thơ. Giá cố đất bằng số tiền 20.000.000 đồng và số vàng 02 cây vàng 9999. Hai bên thỏa thuận thời hạn cố đất đến khi nào vợ chồng ông S và bà T có tiền sẽ chuộc lại đất. Việc thỏa thuận giữa hai bên có lập "Tờ cố đất" viết tay ngày 09-8-2012 và hai bên có ký tên vào.

Sau khi xác lập giao dịch, ông đã giao đủ tiền, vàng và nhận đất canh tác cho đến nay. Tuy nhiên, hiện nay ông được biết vợ chồng ông S và bà T có nợ tiền người khác nên Chi cục thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng (nay là Thi hành án dân sự thành phố C) đang làm thủ tục kê biên phần đất thuộc thửa 1156 (504), tờ bản đồ số 01 (02), tọa lạc tại khu vực V, phường M, thành phố Cần Thơ, mà ông S và bà T đã cố cho ông L. Hiện nay, ông L vẫn còn đang canh tác phần đất này. Do đó, ông L đã liên hệ vợ chồng ông S, bà T để chuộc đất nhưng họ không đồng ý.

Theo đơn khởi kiện, ông Nguyễn Văn L yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên bố giao dịch cố đất đã xác lập ngày 09-8-2012, giữa ông Nguyễn Văn L và vợ chồng ông Nguyễn Hoàng S, bà Lê Thị T với diện tích đất 2,5 công tầm cấy thuộc thửa đất số 1156 (504), tờ bản đồ số 01 (02), tọa lạc tại khu vực V, phường M, thành phố Cần Thơ là vô hiệu. Xử lý hậu quả của giao dịch vô hiệu, buộc ông Nguyễn Hoàng S, bà Lê Thị T trả lại cho ông Nguyễn Văn L số tiền 20.000.000 đồng, số vàng 02 cây vàng 9999; ông L trả lại phần đất đã nhận cố cho bà T, ông S.

Trong quá trình giải quyết vụ án, tại tường trình ngày 18-8-2025 và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Hoàng S trình bày:

Ông thừa nhận là vợ chồng ông có cố đất cho ông Nguyễn Văn L phần đất có diện tích 2,5 công tầm cấy thuộc thửa đất số 1156 (504), tờ bản đồ số 01 (02), tọa lạc tại khu vực V, phường M, thành phố Cần Thơ. Giá cố đất bằng 20.000.000 đồng và 02 cây vàng 9999. Việc thỏa thuận có lập "Tờ cố đất" viết tay ngày 09-8-2012, do ông Lưu G. Tuy nhiên, việc cố đất giữa hai bên không có thỏa thuận thời hạn cố mà chỉ thỏa thuận là khi nào vợ chồng ông có khả năng chuộc thì ông L sẽ cho vợ chồng ông chuộc lại đất. Do đó, đến nay vợ chồng ông chưa có khả năng chuộc lại đất mà ông Nguyễn Văn L khởi kiện yêu cầu phải chuộc đất nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quang P trình bày:

Ông thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu của cha ông là ông Nguyễn Văn L. Do ông Lưu T1 đã cao nên vợ chồng ông đang sống chung với cha mẹ và được giao trực tiếp canh tác thửa đất đã nhận cố của vợ chồng ông Nguyễn Hoàng S, bà Lê Thị T. Trường hợp Tòa án chấp nhận xử lý giao dịch cố đất vô hiệu thì vợ chồng ông đồng ý giao trả phần đất cho ông S, bà T.

Ý kiến của bị đơn bà Lê Thị T, bà Lê Cẩm N: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bà Lê Thị T, bà Lê Cẩm N.

Tuy nhiên, bà T, bà N không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có ý kiến phản đối các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Lưu G nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án. Đồng thời, phát biểu quan điểm về tính có căn cứ và hợp pháp của yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) giải quyết chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện đối với các bị đơn có địa chỉ cư trú tại phường M, thành phố Cần Thơ, yêu cầu tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất (hay còn gọi là cố đất) giữa hai bên là vô hiệu và xử lý hậu quả của giao dịch vô hiệu. Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 - Cần Thơ) có thẩm quyền thụ lý, giải quyết vụ án và xác định quan hệ pháp luật giải quyết về việc "*Tranh chấp giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất (cố đất)*" theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về việc vắng mặt đương sự: Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Lê Thị T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Cẩm N đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần 2 nhưng vắng mặt không có lý do. HĐXX căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Về tình tiết, sự kiện không phải chứng minh: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn ông Nguyễn Hoàng S thống nhất sự việc vào ngày 09-8-2012, ông Nguyễn Hoàng S, bà Lê Thị T có thỏa thuận cố cho ông Nguyễn Văn L phần đất ruộng có diện tích là 2,5 công tầm cấy, thuộc thửa 1156 (504), tờ bản đồ số 01 (02), tọa lạc tại khu vực V, phường M, thành phố Cần Thơ. Giá cố đất bằng số tiền 20.000.000 đồng và số vàng 02 cây vàng 9999. Hai bên thỏa thuận thời hạn cố đất đến khi nào vợ chồng ông S và bà T có tiền sẽ chuộc lại đất. Việc thỏa thuận giữa hai bên có lập "Tờ cố đất" viết tay ngày 09-8-2012 và hai bên có ký tên vào. Bên cố đất là ông S, bà T đã nhận đủ tiền, vàng và bên nhận cố đất là ông L đã canh tác đất từ năm 2012 cho đến nay vẫn cùng với các con là ông Nguyễn Quang P, bà Lê Cẩm N canh tác thửa đất này. Đây là các tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Trong vụ án này, hai bên đương sự đã thừa nhận toàn bộ diễn biến của việc xác lập và thực hiện giao dịch cố đất ngày 09-8-2012. Vấn đề còn mâu thuẫn do nguyên đơn yêu cầu bị đơn chuộc lại đất đã cố, bị đơn không đồng ý vì thỏa thuận cố đất không xác định thời hạn chuộc

đất mà bị đơn thì chưa có điều kiện để chuộc lại đất. HĐXX 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. Đồng thời, hình thức giao dịch, trình tự thủ tục xác lập giao dịch về đất đai như trên cũng không đảm bảo quy định của pháp luật. Do đó, giao dịch bị vô hiệu theo quy định tại Điều 27, Điều 45 của Luật Đất đai; Điều 123, Điều 129 của Bộ luật Dân sự.

[5] Tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Hoàng S cũng đồng ý giải quyết giao dịch cố đất ngày 09-8-2012 giữa hai bên là vô hiệu và xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu. Nguyên đơn và bị đơn thống nhất trả lại cho nhau những gì đã nhận nhưng thời gian giao trả là khi nào ông L bị buộc phải giao đất cho Cơ quan thi hành án dân sự thì bị đơn ông S, bà T sẽ trả tiền, vàng cố đất cho ông L. HĐXX ghi nhận sự định đoạt này của hai bên đương sự.

[6] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa về việc chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở nên được HĐXX chấp nhận.

[7] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch do yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận; đồng thời, đương sự là người phải thực hiện nghĩa vụ về tài sản khi xử lý hậu quả của giao dịch vô hiệu phải chịu 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, khoản 1 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 129, Điều 131, Điều 500 của Bộ luật Dân sự, Điều 27, Điều 45 của Luật Đất đai; 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 S, bà Lê Thị T và ông Nguyễn Văn L xác lập bằng "Tờ cố đất" viết tay vào ngày 09-8-2012.

- Buộc nguyên đơn ông Nguyễn Văn L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quang P, bà Lê Kim N1 có trách nhiệm liên đới giao trả lại cho các bị đơn ông Nguyễn Hoàng S, bà Lê Thị T phần đất thuộc thửa số 1156 (504),

tờ bản đồ số 01 (02), tọa lạc tại khu vực V, phường M, thành phố Cần Thơ, có tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp phần đất của ông Cao Văn L1.

+ Hướng Tây giáp phần đất của ông Lê Hoàng N2 và phần đất của bà Lê Thanh T2.

+ Hướng Nam giáp kênh thủy lợi.

+ Hướng Bắc giáp phần đất của ông Nguyễn Tấn D.

- Buộc các bị đơn ông Nguyễn Hoàng S, bà Lê Thị T có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Nguyễn Văn L số tiền 247.600.000 đồng (gồm số tiền 20.000.000 đồng và giá trị của 02 cây vàng 9999 là 227.600.000 đồng).

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. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc các bị đơn ông Nguyễn Hoàng S, bà Lê Thị T có trách nhiệm liên đới chịu số tiền án phí 12.680.000 đồng.

3. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa mà không có người đại diện thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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, thời hiệu thi hành án 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;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thanh Lâm