

Bản án số: 217/2026/DS - ST.

Ngày: 30 - 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 9 – CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hoàng Bảo.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thanh Rực;

2. Ông Võ Văn Phụng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Triệu Hoàng Ngọc – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Bích Ngọc - Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 176/2025/TLST - DS, ngày 22 tháng 10 năm 2025 về “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 531/2026/QĐXXST - DS, ngày 25 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Tô Thị H, sinh năm 1965; địa chỉ: Ấp B, xã T, Thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp: Ông Võ Minh T, sinh năm 1992; địa chỉ: Số A đường Đ, phường P, Thành phố Cần Thơ – Là người đại diện theo ủy quyền của bà H (Có mặt).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Mộng L, sinh năm 1970; địa chỉ: Ấp T, xã T, Thành phố Cần Thơ (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện lập ngày 20/10/2025, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Tô Thị H là ông Võ Minh T trình bày:*

Nguyên vào ngày 06/5/2014, bà Tô Thị H có nhận cố một phần thửa đất số 1234, tờ bản đồ số 7, diện tích 3900m²; đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ) của bà Nguyễn Mộng L, với giá là 45 chỉ vàng 24kara của tiệm V tại phường P, thành phố Cần Thơ, thời hạn cố đất là 05 năm và được tính từ ngày 06/5/2014 đến ngày 06/5/2019. Khi đến thời hạn chuộc

đất thì bà L trả lại cho bà Tô Thị H 45 chỉ vàng 24kara và bà Tô Thị H sẽ trả đất nêu trên cho bà L, nếu đến thời hạn mà bà L không chuộc lại đất thì bà Tô Thị H có quyền tiếp tục canh tác, việc này có lập thành Tờ hợp đồng cổ đất ngày 06/5/2014 được viết tay và các bên cùng ký. Sau khi các bên lập thành Tờ hợp đồng cổ đất ngày 06/5/2014 thì bà Tô Thị H đã giao đủ số vàng nhận cổ đất là 45 chỉ vàng 24kara cho bà L, đồng thời bà L cũng giao một phần thửa đất số 1234 trên cho bà Tô Thị H canh tác cho đến nay. Đến nay bà L vẫn chưa chuộc lại đất, đến khoảng ngày 10/10/2025 thì phần đất nêu trên được Nhà nước đo đạc và nằm trong tuyến giải phóng mặt bằng để làm lộ, bà Tô Thị H có nhiều lần tìm kiếm bà L nhưng không gặp được bà L nên các bên không thương lượng được.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Tô Thị H là ông Võ Minh T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Tô Thị H và bà Nguyễn Mộng L vào ngày 06/5/2014, đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 3.684m², thuộc một phần thửa số 1234, tờ bản đồ số 07; tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CU 029587 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S (cũ) cấp ngày 04/5/2020 do bà Nguyễn Mộng L đứng tên với giá trị cầm cố 45 chỉ vàng 24kara là vô hiệu. Bà H có nghĩa vụ giao trả lại cho bà L phần đất cầm cố nêu trên, bà L có nghĩa vụ trả lại cho bà H 45 chỉ vàng 24kara theo giá của tiệm V tại phường P, thành phố Cần Thơ.

Đối với bị đơn bà Nguyễn Mộng L: Sau khi Tòa án thụ lý vụ án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án cho bà L, nhưng bà không có ý kiến phản đối gì. Tòa án đã triệu tập hợp lệ bà L để tham gia tố tụng tại phiên họp kiểm tra việc tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bà vẫn vắng mặt không lý do. Tòa án đã triệu tập hợp lệ bà L để tham gia tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do.

** Tại phiên tòa, Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ tham gia phiên tòa trình bày ý kiến:* Việc xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và xác định tư cách của người tham gia tố tụng trong vụ án là đúng quy định của pháp luật; Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua thẩm tra các chứng cứ và kết quả tranh luận tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 131, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166 và Điều 167 Luật đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Tô Thị H và bà Nguyễn Mộng L vào ngày 06/5/2014, đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 3.684m², thuộc một phần thửa số 1234, tờ bản đồ số 07; tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CU 029587 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S (cũ) cấp ngày 04/5/2020 do bà Nguyễn Mộng L đứng tên với giá trị cầm cố

45 chỉ vàng 24kara là vô hiệu. Bà H có nghĩa vụ giao trả lại cho cho L phần đất cầm cố nêu trên, bà L có nghĩa vụ trả lại cho bà H 45 chỉ vàng 24kara của tiệm V tại phường P, thành phố Cần Thơ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Thủ tục tố tụng: Sau khi Tòa án thụ lý vụ án, đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng cho bị đơn bà Nguyễn Mộng L nhưng không thể thực hiện được thủ tục cấp, tổng đạt, thông báo trực tiếp cho bà L được do bà L đã bỏ địa phương đi và không thông báo cho Tòa án và nguyên đơn biết việc đã thay đổi địa chỉ nơi cư trú và địa chỉ nơi cư trú mới. Nên căn cứ vào khoản 3 Điều 70, khoản 1 Điều 72, khoản 3 Điều 177 và Điều 179 của 2015, Tòa án đã tiến hành niêm yết công khai các văn bản tố tụng cho bị đơn bà Nguyễn Mộng L theo đúng quy định của pháp luật. Bà Nguyễn Mộng L đã được triệu tập hợp lệ để tham gia tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với bà L.

[2]. Về pháp luật áp dụng nội dung: Theo quy định tại Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015. Điều khoản chuyển tiếp: *“1. Đối với giao dịch dân sự được xác lập trước ngày Bộ luật này có hiệu lực thì việc áp dụng pháp luật được quy định như sau: ...b) Giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang được thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật này”*; Đối với tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất mà nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết đang được thực hiện vào năm 2014, có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên pháp luật áp dụng nội dung theo quy định Bộ luật Dân sự 2015.

[3]. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế ngày 26/02/2026 là 3.684m², thuộc một phần thửa số 1234, tờ bản đồ số 07; tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CU 029587 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S (cũ) cấp ngày 04/5/2020 do bà Nguyễn Mộng L đứng tên được giới hạn bởi các mốc: 1,2,3,4,5,6,7,8,9,1.

[4]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Tô Thị H và bà Nguyễn Mộng L vào ngày 06/5/2014, đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 3.684m², thuộc một phần thửa số 1234, tờ bản đồ số 07; tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ, Hội đồng xét xử thấy rằng: Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình thì nguyên đơn có cung cấp Tòa án “Tờ hợp đồng cổ đất ngày 06/5/2014” giữa bà Tô Thị H và bà Nguyễn Mộng L được các bên xác lập bằng giấy tay có xác nhận của người chứng kiến là bà Lâm Thị D (Trưởng Ban nhân dân ấp). Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng và thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ cho bị đơn bà Nguyễn Mộng L biết nhưng họ không có ý kiến phản đối gì.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 06/02/2026 xác định toàn bộ phần đất nêu trên hiện nay do bà Tô Thị H đang trực tiếp quản lý, canh tác (trồng lúa).

Tại biên bản xác minh của Tòa án ngày 19/5/2026 thì ông Trần Văn T1 – Trưởng Ban N xác định ông là người địa phương, sinh sống tại ấp T từ trước đến nay nên biết rõ việc bà L có cố cho bà H phần đất ruộng tại thửa 1234, bà H đã quản lý, canh tác đất từ trên 10 năm nay. Trước đây, bà H có gửi đơn yêu cầu Ban N1 tranh chấp việc cố đất với bà L nhưng do bà L vắng mặt không hòa giải được. Bà H tiếp tục quản lý, canh tác đất đến nay. Đồng thời, tại biên bản xác minh của Tòa án ngày 20/5/2026 thì ông Trần K là người địa phương cũng có nhà và đất giáp thửa 1234 cung cấp thông tin có nội dung khoảng năm 2014, 2015 thì ông có thấy bà Tô Thị H quản lý, canh tác trồng lúa tại thửa 1234 và nghe nói lại là bà L cố phần đất này cho bà H, việc cố đất như thế nào thì ông không rõ. Tuy nhiên, bà H quản lý, canh tác trồng lúa trên đất từ đó đến nay.

Từ những phân tích trên đủ cơ sở để Hội đồng xét xử xác định năm 2014, bà Nguyễn Mộng L có tiến hành cố cho bà Tô Thị H phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 3.684m², thuộc một phần thửa số 1234, tờ bản đồ số 07; tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ với giá 45 chỉ vàng 24kara. Hiện nay, bà L còn nợ bà Hằng số vàng cầm cố đất là 45 chỉ vàng 24kara và bà H đang trực tiếp quản lý, canh tác phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế nêu trên là sự thật.

[5]. Xét tính hợp pháp của hợp đồng hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất là “Tờ hợp đồng cố đất ngày 06/5/2014” giữa bà Tô Thị H và bà Nguyễn Mộng L, Hội đồng xét xử xét thấy: Tại thời điểm cố đất những người tham gia giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; hợp đồng được xác lập trên cơ sở tự nguyện giữa các bên; đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S (cũ) cấp ngày 04/5/2020 do bà Nguyễn Mộng L đứng tên. Tuy nhiên, pháp luật về đất đai không quy định người sử dụng đất cầm cố quyền sử dụng đất nên giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Tô Thị H và bà Nguyễn Mộng L là không phù hợp pháp luật. Từ những phân tích nêu trên, căn cứ Điều 122, Điều 129, Điều 131 của ; Điều 6, khoản 4 Điều 12, Điều 167 của Luật, Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập bằng “Tờ hợp đồng cố đất ngày 06/5/2014” giữa bà Tô Thị H và bà Nguyễn Mộng L đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế như đã nêu trên là vô hiệu.

Do hợp đồng vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Nguyên đơn bà Tô Thị H có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Mộng L phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 3.684m², thuộc một phần thửa số 1234, tờ bản đồ số 07; tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CU 029587 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S (cũ) cấp ngày 04/5/2020 do bà Nguyễn Mộng L đứng tên. Bị đơn bà Nguyễn Mộng L có nghĩa vụ trả lại cho bà Tô Thị H 45 chỉ vàng 24kara theo giá của tiệm V tại phường P, thành phố Cần Thơ.

[6]. Về giá trị tài sản để tính án phí: Tại thời điểm xét xử sơ thẩm (ngày 30/6/2026), giá vàng nhẫn trơn 24kara (9999) niêm yết tại tiệm V có giá mua vào là 12.900.000 đồng/chỉ (tương đương 129.000.000 đồng/lượng). Do đó, giá trị của 45

chỉ vàng 24kara được quy đổi thành tiền là: $45 \times 12.900.000 \text{ đồng} = 580.500.000 \text{ đồng}$ (Năm trăm tám mươi triệu năm trăm nghìn đồng).

Từ những phân tích nêu trên, xét yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7]. Trên cơ sở đó, xét đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ là có cơ sở chấp nhận.

[8]. Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí là 12.270.000 đồng. Căn cứ vào khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng theo quy định. Số tiền này nguyên đơn bà H đã nộp xong nên bị đơn bà L có nghĩa vụ hoàn trả cho bà H.

[9]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội: Nguyên đơn bà Tô Thị H phải chịu 13.610.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, bà H là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí thuộc trường hợp quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 nên được miễn phần án phí phải chịu theo quy định. Bị đơn bà Nguyễn Mộng L phải chịu 13.910.000 đồng (Mười ba triệu chín trăm mười nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 131, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 98, Điều 99, Điều 100, Điều 166, Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Mục II Công văn số 250/TANDTC-PC ngày 28/4/2026 của Tòa án nhân dân tối cao; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 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; Điều 26 của .

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tô Thị H, tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo “Tờ hợp đồng cố đất ngày 06/5/2014” giữa bà Tô Thị H và bà Nguyễn Mộng L đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 3.684m², thuộc một phần thửa số 1234, tờ bản đồ số 07; tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CU 029587 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S (cũ) cấp ngày 04/5/2020 do bà Nguyễn Mộng L đứng tên được giới hạn bởi các mốc: 1,2,3,4,5,6,7,8,9,1 với giá trị cầm cố 45 chỉ vàng 24kara là vô hiệu.

2. Buộc nguyên đơn bà Tô Thị H có nghĩa vụ giao trả lại cho bà Nguyễn Mộng L phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 3.684m², thuộc một phần thửa số 1234, tờ bản đồ số 07; tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CU 029587 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S (cũ) cấp ngày

04/5/2020 do bà Nguyễn Mộng L đứng tên, được giới hạn bởi các mốc: 1,2,3,4,5,6,7,8,9,1.

(Đính kèm Sơ đồ hiện trạng thửa đất, ngày 06/02/2026 của Công ty trách nhiệm hữu hạn HI).

3. Buộc bị đơn bà Nguyễn Mộng L có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Tô Thị H 45 (Bốn mươi lăm) chỉ vàng 24kara theo giá của tiệm V tại phường P, thành phố Cần Thơ.

4. Về chi phí tố tụng: Bị đơn bà Nguyễn Mộng L có nghĩa vụ chịu 12.270.000 đồng (Mười hai triệu hai trăm bảy mươi nghìn đồng), số tiền này nguyên đơn bà Tô Thị H đã nộp xong nên bà L phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Hằng số tiền này.

5. Về án phí: Nguyên đơn bà Tô Thị H được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn bà Nguyễn Mộng L phải chịu 13.910.000 đồng (Mười ba triệu chín trăm mười nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày tổng đạt hợp lệ bản án theo quy định pháp luật.

7. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 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:

- TAND Thành phố Cần Thơ (PGĐ, KT, TT và THA);
- VKSND Khu vực 9 – Cần Thơ;
- Cơ quan THADS Thành phố Cần Thơ;
- Các bên đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Hoàng Bảo