

TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
KHU VỰC 2- CẦN THƠ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: **165/2026/DS - ST**

Ngày: 21/4/2026

V/v tr/c: *Hợp đồng cầm cố.*

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 – CẦN THƠ**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Đặng Thị Huệ**

Các Hội thẩm nhân dân

- Ông Huỳnh Văn Nhân

- Bà Trần Vĩnh Hạnh

Thư ký phiên tòa: Bà **Đặng Thị Giang** – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà **Lê Thị Nga** – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ, tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 228/2026/TLST-DS ngày 05 tháng 3 năm 2026 về việc tranh chấp “*Hợp đồng cầm cố và HĐ thuê quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 427/QĐ-DS ngày 01/4/2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Ngô Bửu T, sinh năm 1969; bà Mai Thị Kim C, sinh năm 1973

Địa chỉ: Khu V, phường T, thành phố Cần Thơ

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1972 (có mặt)

Địa chỉ: Khu V, phường T, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn: Bà Võ Thị Ngô N, sinh năm 1980 (có mặt).

Địa chỉ: khu V, phường T, thành phố Cần Thơ

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết, nguyên đơn, đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Vào tháng 9/2015, nguyên đơn – ông Ngô Bửu T và bà Mai Thị Kim C có cầm cố của bà Võ Thị Ngô Ngọc T2 đất có diện tích 4.090m<sup>2</sup>, đất thuộc thửa 1478, tờ bản đồ số 02, loại đất Lúa, tọa lạc tại khu vực T, quận T, thành phố Cần Thơ (nay là Khu

V, phường T, thành phố Cần Thơ) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00819 cấp ngày 03/01/2012 cho bị đơn Võ Thị Ngô N. Các bên có lập hợp đồng ghi là “Tờ cổ đất”, thời hạn cầm cố là 01 năm. Theo hợp đồng cầm cố thì bị đơn giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho nguyên đơn, nguyên đơn giao cho bị đơn số vàng là 40 chỉ vàng 24k. Tuy nhiên do không có nhu cầu canh tác nên nguyên đơn cho bị đơn thuê lại quyền sử dụng đất nêu trên để bị đơn canh tác với giá 12 triệu đồng/năm, nhưng không có lập hợp đồng thuê bằng văn bản. Khi hết thời hạn 01 năm theo hợp đồng cầm cố thì do bị đơn không có vàng để chuộc lại đất nên tiếp tục thuê đất của nguyên đơn từ năm 2015 đến nay. Bị đơn đã trả tiền thuê đến năm 2023 thì ngưng không tiếp tục trả tiền thuê đất cho nguyên đơn đến nay, nguyên đơn đã nhiều lần liên hệ yêu cầu bị đơn trả tiền thuê đất còn thiếu và hủy hợp đồng cầm cố đất, nhận lại 40 chỉ vàng nhưng bị đơn không thực hiện. Do vậy nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố đất đã ký với bị đơn, yêu cầu bị đơn trả lại cho nguyên đơn 40 chỉ vàng loại 24k và tiền thuê đất còn nợ là 24.000.000 đồng.

*Bị đơn – bà Võ Thị Ngô N trình bày:*

Xác nhận có ký hợp đồng cầm cố đất như nguyên đơn trình bày, có nhận 40 chỉ vàng loại 24k của nguyên đơn từ thời điểm cầm cố là năm 2015 đến nay. Có thuê lại phần đất đã cầm cố cho nguyên đơn để canh tác với giá 12 triệu đồng/năm và hiện còn nợ 02 năm tiền thuê đất như các trình bày nêu trên của nguyên đơn. Tuy nhiên hiện giờ hoàn cảnh bà gặp nhiều khó khăn, không có khả năng trả cho nguyên đơn 40 chỉ vàng 24k, không có khả năng trả tiền thuê đất. Vì vậy bà đề nghị nguyên đơn lấy lại đất cho người khác thuê, bà đồng ý giao đất cho nguyên đơn để nguyên đơn cho người khác thuê.

Phía đại diện nguyên đơn không đồng ý với đề nghị nêu trên của bị đơn vì thời gian cầm cố đã lâu và hiện nguyên đơn có nhu cầu lấy lại vàng, tiền để sử dụng.

*Tại phiên tòa;*

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như đã nêu trên;

Phía bị đơn đồng ý trả tiền thuê đất 24.000.000 đồng còn nợ nhưng không đồng ý hủy hợp đồng cầm cố vì hiện bà không có khả năng trả lại số vàng đã nhận cho nguyên đơn.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ phát biểu quan điểm:*

Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền, thu thập chứng cứ đầy đủ, Hội đồng xét xử, thư ký Tòa án và nguyên đơn thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, bảo đảm thời hạn tố tụng.

Về nội dung vụ án: Đối với yêu cầu khởi kiện và trình bày của nguyên đơn, bị đơn thừa nhận toàn bộ về việc có ký hợp đồng cầm cố, có nhận 40 chỉ vàng và còn nợ tiền thuê đất. Nay nguyên đơn có nhu cầu lấy lại vàng và yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố đã ký với bị đơn, yêu cầu bị đơn trả tiền thuê đất còn nợ là có căn cứ, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ kết quả được thẩm tra công khai tại phiên toà. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Xác định tranh chấp trong vụ kiện là “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*” giữa cá nhân với cá nhân do Bộ luật dân sự điều chỉnh và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

[2.1] Về tài liệu chứng cứ: Các đương sự thống nhất xác định vào năm 2015 bị đơn có ký hợp đồng cầm cố tài sản thuộc quyền sở hữu của bị đơn là quyền sử dụng đất tại thửa số 1478 (diện tích 4.090m<sup>2</sup>), tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại khu vực T, quận T, thành phố Cần Thơ (nay là Khu V, phường T, thành phố Cần Thơ) cho nguyên đơn và nhận của nguyên đơn 40 chỉ vàng, loại vàng 24k, các bên có lập hợp đồng cầm cố bằng văn bản, thời hạn cầm cố thỏa thuận trong hợp đồng là 01 năm. Sau khi cầm cố thì bị đơn thuê lại toàn bộ thửa đất đã cầm nêu trên để canh tác với giá 12 triệu đồng/năm, bị đơn trả tiền thuê đất đến năm 2023 thì ngưng, hiện còn nợ tiền thuê đất của 02 năm 2024 và 2025 là 24.000.000 đồng, do vậy đây là các tình tiết không cần phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.2] Xét, đối với hợp đồng cầm cố đất: Bản chất của giao dịch này là thế chấp quyền sử dụng đất, có thời hạn là 01 năm và không đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Nay đã hết thời hạn 01 năm các bên thỏa thuận trong hợp đồng nên việc nguyên đơn yêu cầu hủy - chấm dứt hợp đồng với bị đơn, buộc bị đơn trả lại 40 chỉ vàng, loại vàng 24k đã nhận là có căn cứ chấp nhận.

Phía nguyên đơn xác định đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy khi bị đơn thực hiện xong nghĩa vụ trả lại số vàng nêu trên, nguyên đơn phải có nghĩa vụ trả lại cho bị đơn bản chính giấy chứng nhận.

[2.3] Đối với tiền thuê đất còn nợ nguyên đơn, bị đơn thừa nhận còn nợ, do vậy đây là cơ sở buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 24.000.000 đồng.

[3] Đối với ý kiến của bị đơn về việc không đồng ý hủy hợp đồng cầm cố đất do hoàn cảnh khó khăn, hiện không có vàng để trả lại nguyên đơn là không có căn cứ để xem xét.

[4] Đối với ý kiến nhận xét của đại diện Viện kiểm sát về thủ tục tố tụng và nội dung vụ án là phù hợp quan điểm của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho nguyên đơn, theo đó 40 chỉ vàng loại 24k được quy ra giá trị tại thời điểm xét xử (ngày 21/4/2026) là 165.000.000 đồng/lượng x 4 = 660.000.000 đồng + 24.000.000 đồng = 684.000.000 (tiền phải chịu án phí)

Nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu nên được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 271 Bộ luật tố tụng dân sự.
- Điều 309, Điều 500 Bộ luật dân sự.
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất đã ký năm 2015 (không ghi ngày tháng) giữa ông Ngô Bửu T, bà Mai Thị Kim C và bị đơn bà Võ Thị Ngô N về việc cầm cố thửa đất số 1478, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại khu vực T, quận T, thành phố Cần Thơ (nay là Khu V, phường T, thành phố Cần Thơ), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00819 cấp ngày 03/01/2012 cho bà Võ Thị Ngô N.

- Bà Võ Thị Ngô N có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn 40 (bốn mươi) chỉ vàng, loại 24k và 24.000.000 đồng (hai mươi bốn triệu đồng) tiền thuê đất còn nợ.

Kể từ khi nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn chậm trả số tiền trên thì còn phải chịu lãi suất phát sinh đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại điều 357 và 468 Bộ luật dân sự 2015.

1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn phải chịu: 31.360.000 đồng.
- Nguyên đơn được nhận lại 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã đóng theo biên lai thu số 0003593 ngày 26/02/2026 tại Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 – Cần Thơ.

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.*

**Nơi nhân:**

- Đương sự;
- VKSND KV2- CT;
- VKSND TPCT;
- TAND TPCT;
- Phòng THADS KV2-CT
- Lưu hồ sơ

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

**Đặng Thị Huệ**

