

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 5 - AN GIANG**

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

Bản án số: 202/2025/DS-ST

Ngày: 30/9/2025.

V/v: Tranh chấp hợp đồng
thuê quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 5, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Thùy Trang.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lý Tuấn Hải.

2. Bà Vũ Thị Đào.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Nghĩa – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 5, tỉnh An Giang.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 – An Giang tham gia phiên tòa:*
Ông Võ Hoàng Hạng – kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 5, tỉnh An Giang (Cơ sở 2), xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 181/2025/TLST-DS ngày 06 tháng 12 năm 2024, về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 162/2025/QĐXXST-DS, ngày 28 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 143/2025/QĐST-DS, ngày 13 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn T – sinh năm 1959, có mặt.

Bà Đồng Thị Ú – sinh năm 1964, có mặt.

Cùng địa chỉ: ấp Hòa Thạnh, xã Định Hòa, huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang.

Nay là ấp Hòa Thạnh, xã Định Hòa, tỉnh An Giang.

2. Bị đơn: Ông Danh Đ – sinh năm 1970, vắng mặt.

Bà Thị G – sinh năm 1972, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: ấp Hòa Tạo, xã Định Hòa, huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang.

Nay là ấp Hòa Tạo, xã Định Hòa, tỉnh An Giang.

3. Người làm chứng:

- Ông Danh K – sinh năm 1963, có đơn xin vắng mặt.

- Bà Thị L – sinh năm 1964, có đơn xin vắng mặt.

- Bà Cao Thị B – sinh năm 1959, có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ: cùng ấp H, xã Đ, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 05/12/2024, bản tự khai và lời trình bày của nguyên đơn ông Trần Văn T và bà Đồng Thị Ú như sau:

Vào ngày 30/10/2006, vợ chồng ông bà có nhận cầm cố diện tích 570m² đất nền nhà của vợ chồng ông Danh Đ và bà Thị G, thửa đất số 137, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện G, tỉnh Kiên Giang (Nay là ấp H, xã Đ, tỉnh An Giang) với giá 12,5 chỉ vàng 24k (loại vàng thị trường 9 tuổi rưỡi), thời hạn cầm cố là 01 năm. Khi nhận cố đất vợ chồng ông bà không có nhận đất mà nền nhà vẫn do vợ chồng ông Đ, bà G sử dụng. Tại thời điểm giao dịch cố đất hai bên có đến Ủy ban nhân dân xã Đ để làm hợp đồng cầm cố nhưng cán bộ xã làm hợp đồng thuê quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông bà. Do không biết quy định của pháp luật nên ông bà không phân biệt được hợp đồng cầm cố và hợp đồng thuê khác nhau như thế nào nhưng trong hợp đồng có ghi khi hết thời gian hợp đồng bên cố có trách nhiệm giao đủ 12,5 chỉ vàng 24K (không tính lãi) và bên nhận cố có trách nhiệm giao đủ diện tích đất cho bên cố thì ông bà đồng ý. Hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực vào ngày 30/10/2006. Sau khi ký kết hợp đồng, vợ chồng ông bà giao đủ 12,5 chỉ vàng 24K (trước khi làm hợp đồng đã giao trước 10 chỉ vàng 24K đến khi làm hợp đồng thì giao thêm 2,5 chỉ vàng 24K) cho vợ chồng ông Đ và bà G, vợ chồng ông bà không giữ bất kỳ tài sản nào của họ.

Khi hợp đồng hết hạn thì vợ chồng ông bà có yêu cầu vợ chồng ông Danh Đ và bà Thị G trả vàng cố đất nhưng phía vợ chồng ông Đ và bà G không trả lại vàng cho vợ chồng ông bà. Vợ chồng ông bà đã gặp vợ chồng ông Đ và bà G đòi vàng nhiều lần nhưng họ cứ hèn hoai mà không chịu trả vàng cho vợ chồng ông bà.

Năm 2008-2009, vợ chồng ông Đ và bà G chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Danh K và bà Thị L là hàng xóm của vợ chồng ông Đ, bà G. Vợ chồng ông bà không có ngăn cản, ông K và bà L biết vợ chồng ông bà cố đất của vợ chồng ông Đ và bà G nên có đến gặp vợ chồng ông bà hỏi vợ chồng ông Đ, bà G đã trả nợ cho vợ chồng ông bà chưa và vợ chồng ông bà cũng đồng ý cho vợ chồng ông K và bà L mua đất của vợ chồng ông Đ và bà G. Sau khi sang đất xong thì vợ chồng ông Đ và bà G cũng không trả vàng cho vợ chồng ông bà.

Nay vợ chồng ông bà yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 30/10/2006 giữa các bên. Đồng thời, buộc vợ chồng ông Danh Đ và bà Thị G phải trả lại cho vợ chồng ông bà số vàng 12,5 chỉ vàng 24K loại vàng 9 tuổi rưỡi đã nhận.

Bị đơn ông Danh Đ và bà Thị G trình bày trong biên bản ghi lời khai ngày 16 tháng 01 năm 2025 như sau:

Vào năm nào vợ chồng ông bà không nhớ rõ, cách đây gần 20 năm, ông Lê Văn C (H) và ông Lê Phước T1 (3 H) có lấy 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Lê Văn N (cha ruột của ông Lê Văn C) đưa cho Thị G đi cầm cho bà Ú vợ ông T lấy số tiền bằng 1.500.000 đồng, số tiền này Thị G đưa cho ông C và ông T1, họ tự chia nhau, vợ chồng ông bà không biết họ chia như thế nào và cũng không có lấy đồng nào của họ. Sau đó, ông C tự chuộc bằng khoáng về, vợ chồng ông bà không biết gì về việc chuộc đất này (Do khi phía nguyên đơn thừa vợ chồng ông bà, vợ chồng ông bà có gặp ông C hỏi thì ông C nói ông đã chuộc lại bằng khoáng rồi, ông Lê Văn C hiện đã chết).

Khi đó bà Ú có làm giấy kêu vợ chồng ông bà ký tên làm chứng sợ ông C không trả tiền, vợ chồng ông bà có ký tên, Thị G có lẩn tay bằng nhọ nôi vào giấy. Giấy đó bà Ú giữ không có đưa cho vợ chồng ông bà cầm về. Bà Ú bắt vợ chồng ông bà ký và lẩn tay vào giấy làm chứng việc cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C. Vợ chồng ông bà có ký lẩn tay vào giấy tập học sinh loại giấy đen ở nhà bà Ú chứ không có ký hợp đồng gì ở Ủy ban nhân dân xã Đ. Chữ ký và dấu lẩn tay trong hợp đồng ngày 30/10/2006 đúng là của vợ chồng tôi.

Vợ chồng ông bà có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Danh K và Thị L ở ấp H diện tích ngang 03 tầm 02m chạy dài hết đất với giá bằng 09 chỉ vàng 24k vào năm nào không nhớ vì đã quá lâu.

Nay vợ chồng ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông T và bà Ú vì vợ chồng ông bà không có nhận vàng của họ.

Người làm chứng bà Cao Thị B trình bày: Bà là vợ của ông Lê Văn C, ông C đã chết vào ngày 15/02/2024 âm lịch. Bà không biết việc ông C có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Văn N (cha chồng) cho vợ chồng ông Đ và bà G đem cầm cho bà Đồng Thị Ú hay không vì bà không nghe chồng bà nói gì đến việc này.

Người làm chứng ông Danh K và bà Thị L trình bày: Vợ chồng ông bà có mua đất của vợ chồng ông Đ và bà G vào năm nào ông bà không nhớ. Lúc đó ông bà có nghe ông Đ và bà G nói thiếu tiền ông T, bà Ú mới bán đất cho vợ chồng ông bà để lấy tiền trả cho bên kia. Khi vợ chồng ông bà mua đất không có ai ngăn cản, vợ chồng ông bà có đi gặp ông T và bà Ú. Vợ chồng ông bà giao 05 chỉ vàng cho vợ chồng ông Đ và bà G, còn chuyện hai bên thiếu tiền gì với nhau ông bà không biết.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trần Văn T và bà Đồng Thị Ú xác định vợ chồng ông bà và vợ chồng ông Danh Đ, bà Thị G có giao dịch cổ đất với giá 12,5 chỉ vàng 24K (loại vàng thị trường 9,5 tuổi) yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 30/10/2006 giữa vợ chồng ông bà với vợ chồng ông Danh Đ và bà Thị G. Đồng thời, yêu cầu ông Danh Đ và bà Thị G phải trả cho ông bà số vàng cổ đất bằng 12,5 chỉ vàng 24k, loại vàng thị trường 9 tuổi rưỡi.

- Phát biểu của kiểm sát viên - đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5, tỉnh An Giang tại phiên tòa:

Về việc tuân thủ theo pháp luật về tố tụng: Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền, vụ kiện còn vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Thẩm phán xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng; Việc thu thập tài liệu, chứng cứ, cấp tổng đạt cho người tham gia tố tụng và Viện kiểm sát đúng quy định. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử, Thư ký và đương sự chấp hành đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Đối với bị đơn ông Danh Đ và bà Thị G vắng mặt tại phiên tòa là không tuân thủ pháp luật nên Hội đồng xét xử giải quyết vụ kiện vắng mặt bị đơn là phù hợp với quy định tại Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 30/10/2006 giữa ông Trần Văn T, bà Đồng Thị Ú với vợ chồng ông Danh Đ và bà Thị G. Đồng thời, buộc vợ chồng ông Danh Đ và bà Thị G phải có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn T và bà Đồng Thị Ú số vàng cổ đất bằng 12,5 chỉ vàng 24k, loại vàng thị trường 9 tuổi rưỡi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ và toàn diện các chứng cứ, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Tranh chấp giữa ông Trần Văn T, bà Đồng Thị Ú với vợ chồng ông Danh Đ và bà Thị G là tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 5 – An Giang theo quy định tại Điều 26, 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 1 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2025.

Ông Danh Đ và bà Thị G là bị đơn, ông bà vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ kiện. Tuy nhiên, khi ông Trần Văn T và bà Đồng Thị Ú khởi kiện, ông Danh Đ và bà Thị G có địa chỉ rõ ràng, đó cũng là nơi ông bà cư trú. Tòa án đã thực hiện các thủ tục tổng đạt trực tiếp và niêm yết công khai theo quy định tại Điều 177 và Điều 179 Bộ luật tố tụng dân sự nhưng ông Danh Đ và bà Thị G vắng mặt tại phiên tòa 02 lần không có lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự xử vắng mặt ông Danh Đ và bà Thị G.

Người làm chứng ông Danh K, bà Thị L, bà Cao Thị B đều có đơn xin vắng mặt, xét thấy việc vắng mặt của những người làm chứng không làm ảnh hưởng đến nội dung

vụ án và quá trình xét xử vụ án nên Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự xử vắng mặt ông Danh K, bà Thị L, bà Cao Thị B.

[2] Về nội dung: Vào ngày 30/10/2006, vợ chồng ông Danh Đ, bà Thị G có thỏa thuận cầm cố quyền sử dụng đất diện tích 570m², thửa đất số 137, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện G (N là ấp H, xã Đ, tỉnh An Giang) cho ông Trần Văn T và bà Đồng Thị Ú với số vàng bằng 12,5 chỉ vàng 24K loại vàng thị trường 9 tuổi rưỡi. Hai bên có đến Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện G, tỉnh Kiên Giang (nay là xã Đ, tỉnh An Giang) làm hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, tuy nhiên, Ủy ban nhân dân xã Đ làm hợp đồng thuê quyền sử dụng đất chứ không phải hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất như thỏa thuận của các bên, thời hạn là 01 năm kể từ ngày 30/10/2006. Sau khi ký kết hợp đồng, vợ chồng ông bà giao đủ 12,5 chỉ vàng 24K cho vợ chồng ông Đ và bà G, vợ chồng ông bà không giữ bất kỳ tài sản nào của vợ chồng ông Đ và bà G. Tại Điều 10 của hợp đồng ngày 30/10/2006 giữa các bên có ghi “khi hết thời gian hợp đồng bên A có trách nhiệm giao đủ 12,5 chỉ vàng 24k (không tính lãi suất) và bên B có trách nhiệm giao đủ diện tích cho bên A”, đây là thỏa thuận về hợp đồng cầm cố tài sản theo quy định tại Điều 316 Bộ luật dân sự. Như vậy, hợp đồng ngày 30/10/2006 giữa các bên là hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nhưng chứa nội dung của hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất là vi phạm Điều 124 Bộ luật dân sự nên hợp đồng không phát sinh hiệu lực. Mặt khác, sau khi hợp đồng hết thời hạn thì phía vợ chồng ông Đ và bà G không giao trả vàng theo thỏa thuận của hợp đồng.

[3] Về chứng cứ: Khi ông Trần Văn T và bà Đồng Thị Ú khởi kiện đã nộp cho Tòa án hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 30/10/2006 giữa vợ chồng ông bà với vợ chồng ông Danh Đ và bà Thị G, hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực vào ngày 30/10/2006. Ngày 21/5/2025, Ủy ban nhân dân xã Đ có công văn xác định ông Trần Văn T, bà Đồng Thị Ú, ông Danh Đ và bà Thị G có trực tiếp đến Ủy ban nhân dân xã Đ để lập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất vào ngày 30/10/2006 và hợp đồng này do cán bộ công chức xã lập và trình Ủy ban nhân dân xã ký chứng thực theo quy định. Hơn nữa, vợ chồng ông Đ và bà G thừa nhận chữ ký và dấu lặn tay trong hợp đồng ngày 30/10/2006 đúng là của vợ chồng ông bà. Vợ chồng ông Đ và bà G cho rằng có giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất với bà Ú nhưng là cầm cố hộ giấy chứng nhận tên Lê Văn N (cha ruột của ông Lê Văn C) do ông Lê Văn C (H) và ông Huỳnh Phước T2 nhờ vợ chồng ông bà thực hiện là không đúng thực tế vì khi Tòa án tiến hành xác minh thì vợ ông C cho rằng không biết sự việc này vì ông C không hề nói đến việc này và hiện ông C đã chết. Như vậy, việc ông Đ và bà G cho rằng không có thực hiện giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất và ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 30/10/2006 với vợ chồng ông T và bà Ú là không đúng thực tế. Từ những

chứng cứ trên cho thấy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 30/10/2006 giữa các bên là có thật và hợp đồng này vi phạm quy định của pháp luật nên vợ chồng ông T và bà Ú yêu cầu hủy hợp đồng này là có cơ sở, vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về hậu quả pháp lý của việc hủy hợp đồng: Theo quy định tại Điều 427 Bộ luật dân sự thì khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận và các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Như vậy, ông Trần Văn T và bà Đồng Thị Ú yêu cầu vợ chồng ông Danh Đ và bà Thị G phải trả lại cho bà 12,5 chỉ vàng 24K loại vàng thị trường 9 tuổi rưỡi đã nhận khi thỏa thuận cổ đất là phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Phía vợ chồng ông Đ và bà G không thừa nhận giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất với vợ chồng ông T, bà Ú và không thừa nhận ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 30/10/2006, đồng thời, không đồng ý trả 12,5 chỉ vàng 24K cho vợ chồng ông T và bà Ú nhưng vợ chồng ông Đ và bà G không có chứng cứ chứng minh nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét.

[5] Tại phiên tòa, sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ và nghe lời trình bày của nguyên đơn, đại diện Viện kiểm sát có quan điểm chấp nhận yêu cầu ông Trần Văn T và bà Đồng Thị Ú. Xét đề nghị của kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Giá vàng 24K loại vàng 9 tuổi rưỡi niêm yết tại tiệm V sáng ngày 30/9/2025 là 11.000.000 đồng/chỉ là cơ sở tính án phí.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí buộc vợ chồng ông Danh Đ và bà Thị G phải nộp 6.875.000 đồng (12,5 chỉ vàng 24K x 11.000.000 đồng x 5%).

Ông Trần Văn T và bà Đồng Thị Ú được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 423, 427 và 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 26, 35, 39, 147, 227, 229, 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí.

Tuyên: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T và bà Đồng Thị Ú.

Xử: Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 30/10/2006 giữa ông Trần Văn T và bà Đồng Thị Ú với vợ chồng ông Danh Đ và bà Thị G.

Buộc vợ chồng ông Danh Đ và bà Thị G phải giao trả cho ông Trần Văn T và bà Đồng Thị Ú 12,5 chỉ vàng 24K loại vàng 9 tuổi rưỡi.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Buộc ông Danh Đ và bà Thị G phải nộp 6.875.000 đồng.

Ông Trần Văn T và bà Đồng Thị Ú được nhận lại 2.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0010046, ngày 05/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang.

3. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

“Quyết định này 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, Điều 9 Luật Thi hành án dân sự và Điều 7, Điều 7a, Điều 7b Luật Thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự”.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh;
- VKS cùng cấp;
- THADS;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Phan Thị Thùy Trang