

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 11 – CẦN THƠ**

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

Bản án số: 04/2026/DS-ST

Ngày: 08 - 01 - 2026

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; 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 11 – CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Trọng Nghĩa.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Phạm Kim Ngọc;

2. Bà Trần Thị Bé Ngọc.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trương Phước Lộc – Thư ký Tòa án nhân dân
khu vực 11 - Cần Thơ.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 - Cần Thơ tham gia phiên
tòa:** Bà Phạm Thị Hoa - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 12 năm 2025 và ngày 08 tháng 01 năm 2026, tại
trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 11 - Cần Thơ mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công
khai vụ án thụ lý số 01/2024/TLST-DS, ngày 03 tháng 01 năm 2024 về việc
“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Tranh chấp hợp đồng
cầm cố quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số
192/2025/QĐXXST-DS, ngày 08 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: 1. Ông Nguyễn Hoàng V, sinh năm 1955;

2. Bà Phạm Thị C, sinh năm 1959;

Cùng địa chỉ: ấp A, xã V T, huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang. Nay là ấp A,
xã V T, thành phố Cần Thơ.

(Bà Phạm Thị C ủy quyền cho ông Nguyễn Hoàng V theo văn bản ủy
quyền được chứng thực ngày 31/5/2024). Có mặt

- Bị đơn: 1. Ông Nguyễn Văn U1, sinh năm 1967; Có mặt

2. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1969; Có mặt

Cùng địa chỉ: ấp A, xã V T, huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang. Nay là ấp A,
xã V T, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ nguyên
đơn ông Nguyễn Hoàng V trình bày: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi

kiện. Nguyên đơn yêu cầu: (1) Hủy hợp đồng mua bán đất lập ngày 25/4/2011 giữa nguyên đơn và bị đơn, buộc bị đơn trả lại 21,7 chỉ vàng 24K, đồng thời buộc bị đơn bồi thường giá trị chênh lệch 02 công đất mua theo giá trị trường; (2) Hủy hợp đồng cầm cố lập ngày 30/10/2021 giữa nguyên đơn và bị đơn, buộc bị đơn trả lại 20 chỉ vàng vàng 24K đối với 02 công đất cổ vào năm 2021.

Kèm theo đơn khởi kiện nguyên đơn đã giao nộp cho Tòa án các chứng cứ đã được đã công bố và nguyên đơn đã thông báo cho bị đơn về việc gửi chứng cứ đến Tòa án. Thống nhất các tài liệu chứng cứ Tòa án đã thu thập bao gồm: Mảnh trích đo địa chính số 75-2024 ngày 26/3/2024; Chứng thư Thẩm định giá số 105/BDS ngày 23/4/2024 của Công ty cổ phần Thẩm định giá Thống nhất.

Tại phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng cổ đất, nguyên đơn thống nhất yêu cầu bị đơn trả lại 24 chỉ vàng 24K theo hợp đồng cổ đất, đối với hợp đồng chuyển nhượng nguyên đơn thống nhất yêu cầu bị đơn trả lại 80.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn theo quy định của pháp luật.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn U1 và bà Nguyễn Thị H1 trình bày: Bị đơn không thống nhất theo yêu cầu của nguyên đơn. Bị đơn xác định chỉ có cổ đất cho nguyên đơn chứ không có sang 02 công và cổ 02 công đất như nguyên đơn trình bày. Bị đơn xác định không có ký tên trong Tờ hợp đồng mua bán đất như nguyên đơn xuất trình, bị đơn đề nghị giám định chữ ký của bị đơn trong tờ hợp đồng mua bán đất. Bị đơn xác định lúc cổ đất cho nguyên đơn năm 2011 là 02 công với giá 80.000.000 đồng chứ không phải cổ bằng vàng 21,7 chỉ vàng 24 K như nguyên đơn trình bày. Còn đối với 02 công nguyên đơn chuộc từ ông Huỳnh Văn U1 bị đơn thống nhất trả lại cho nguyên đơn 20 chỉ vàng 24K.

Bị đơn đã biết các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và sẽ yêu cầu sao chụp nếu thấy cần thiết. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bị đơn không đồng ý. Bị đơn thống nhất các tài liệu chứng cứ Tòa án đã thu thập bao gồm: Mảnh trích đo địa chính số 75-2024 ngày 26/3/2024; Chứng thư Thẩm định giá số 105/BDS ngày 23/4/2024 của Công ty cổ phần Thẩm định giá Thống nhất.

Tại phiên tòa bị đơn yêu cầu hủy hai hợp đồng cổ đất, bị đơn thống nhất trả lại cho nguyên đơn 20 chỉ vàng 24K và 80.000.000 đồng, yêu cầu nguyên đơn có trách nhiệm trả đất lại chi bị đơn, bị đơn không thống nhất bồi thường thiệt hại theo yêu cầu của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến cho rằng: Trong quá trình thụ lý và xét xử vụ án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo trình tự thủ tục của Bộ Luật tố tụng dân sự. Về nội dung giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng cổ đất giữa nguyên đơn và bị đơn; Bị đơn trả lại vàng và tiền cho nguyên đơn và bồi thường thiệt hại tỷ lệ 50/50, nguyên đơn có trách nhiệm trả đất lại cho bị đơn; Về án phí, chi phí tố tụng: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng cầm cố đất và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Cần Thơ theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và Điều 203 Luật đất đai 2013.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ý kiến trình bày của bị đơn Hội đồng xét xử thấy rằng: Phần đất tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn theo kết quả đo đạc thực tế thể hiện qua theo Mảnh trích đo địa chính số 75-2024 ngày 26/3/2024 của Công ty TNHH MTV ĐĐ Tấn Lộc Thành.

[4] Tại phiên tòa nguyên đơn và bị đơn thống nhất hủy việc thỏa thuận cầm cố đất tại phần đất thể hiện tại vị trí IV theo Mảnh trích đo địa chính số 75-2024 ngày 26/3/2024 của Công ty TNHH MTV ĐĐ Tấn Lộc Thành. Theo đó, nguyên đơn sẽ giao trả lại đất cổ cho bị đơn, đồng thời bị đơn sẽ trả lại 20 chỉ vàng 24K (trả bằng tiền VNĐ) cho nguyên đơn. Do các đương sự tự thỏa thuận, tự định đoạt trên cơ sở tự nguyện và không trái quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận và chấp nhận sự thỏa thuận này. Trong thỏa thuận việc cổ đất giữa nguyên đơn và bị đơn thì phần đất tại vị trí số III theo Mảnh trích đo địa chính số 75-2024 ngày 26/3/2024 của Công ty TNHH MTV ĐĐ Tấn Lộc Thành cũng nằm trong thỏa thuận. Tuy nhiên, xét thấy phần đất này đã được Nhà nước thu hồi do đó Hội đồng xét xử không xem xét phần này.

[5] Đối với phần đất tại vị trí số II theo Mảnh trích đo địa chính số 75-2024 ngày 26/3/2024 của Công ty TNHH MTV ĐĐ Tấn Lộc Thành bị đơn cho rằng là phần đất cũng cổ cho nguyên đơn nhưng không được nguyên đơn thừa

nhận và bị đơn cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình. Nguyên đơn cho rằng phần đất tranh chấp tại vị trí số II theo Mảnh trích đo địa chính số 75-2024 ngày 26/3/2024 của Công ty TNHH MTV ĐĐ Tấn Lộc Thành là phần đất nguyên đơn chuyển nhượng của bị đơn. Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình nguyên đơn đã cung cấp chứng cứ là “tờ Hợp đồng mua bán đất” lập ngày 25/1/2011 dương lịch. Bị đơn không thừa nhận chữ ký và chữ viết tên trong tờ mua bán trên và yêu cầu giám định. Căn cứ vào Kết luận giám định số 1173/KL-KTHS ngày 20/10/2025 của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an thành phố Cần Thơ thì xác định chữ ký và chữ viết tên ông “Nguyễn Văn út” trong “tờ Hợp đồng mua bán đất” lập ngày 25/1/2011 và chữ ký, chữ viết hiện tại của bị đơn ông Nguyễn Văn U1 do cùng một người ký ra. Như vậy, có cơ sở chấp nhận lời trình bày của nguyên đơn xác định phần đất tại vị trí số II theo Mảnh trích đo địa chính số 75-2024 ngày 26/3/2024 của Công ty TNHH MTV ĐĐ Tấn Lộc Thành là phần đất bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn.

[6] Xét thấy phần đất chuyển nhượng của bị đơn cho nguyên đơn tại vị trí số II theo Mảnh trích đo địa chính số 75-2024 ngày 26/3/2024 của Công ty TNHH MTV ĐĐ Tấn Lộc Thành có diện tích 2624,7m² (có 343,4m² đất thuộc hành lang bảo vệ kênh thủy lợi) là thửa 592 tờ Bản đồ số 02 vẫn đang do bị đơn đứng tên theo giấy chứng nhận số H 131184 ngày 26/7/1996. Việc chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và bị đơn chỉ thể hiện giấy tay, không tuân thủ cả về mặt hình thức lẫn nội dung, nay các bên không thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng là có căn cứ chấp nhận. Cho nên nguyên đơn có nghĩa vụ trả lại đất cho bị đơn. Đồng thời, bị đơn có nghĩa vụ trả số tiền đã nhận khi chuyển nhượng đất và bồi thường giá trị chênh lệch cho nguyên đơn theo quy định của pháp luật tại thời điểm xét xử sơ thẩm.

[7] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn: Xét thấy khi hai bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng thì hai bên đều biết giấy chứng nhận đang thế chấp để vay tiền, không tuân thủ về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng. Do vậy, lỗi mỗi bên 1/2. Do đó, bị đơn có trách nhiệm chịu trách nhiệm trả phần chênh lệch cho nguyên đơn tương ứng với 1/2 mức độ lỗi của mình. Căn cứ kết luận định giá đối với phần đất tranh chấp chuyển nhượng là 364.833.300 đồng, sau khi trừ đi giá chuyển nhượng thỏa

thuận là 80.000.000 đồng thì $\frac{1}{2}$ của giá trị này bị đơn có trách nhiệm giao trả cho nguyên đơn cụ thể số tiền là 222.416.650 đồng.

[8] Về cây trồng và công trình vật kiến trúc trên phần đất tranh chấp: Hiện trạng là đất trồng lúa, nguyên đơn không có xây dựng công trình, trồng cây lâu năm nên không đặt ra xem xét.

[9] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải nộp án phí theo quy định.

[10] Chi phí thẩm định, lược đồ, định giá tài sản, chi phí giám định: Bị đơn phải nộp theo quy định.

[11] Các đương sự được quyền kháng cáo theo luật định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Các Điều 100; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Luật đất đai năm 1993, 2003; Điều 123, Điều 129, Điều 131 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Hủy “Việc thỏa thuận cầm cố đất”; Hủy “Hợp đồng mua bán đất” giữa nguyên đơn và bị đơn.

2. Buộc bị đơn có trách nhiệm trả cho nguyên đơn tổng số tiền 525.296.650 đồng. Trong đó, trả lại bằng tiền VNĐ đối với 20 chỉ vàng 24K có đất là 302.880.000 đồng, 80.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất và bồi thường 50% giá trị chênh lệch là 142.416.650 đồng.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn chậm thực hiện nghĩa vụ trả số tiền trên thì hàng tháng bị đơn còn phải chịu lãi suất do chậm trả đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, mức lãi suất phát sinh do chậm trả được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Buộc nguyên đơn trả lại quyền sử dụng đất phần đất nêu trên cho bị đơn. (Kèm theo Mạnh trích đo địa chính số 75-2024 ngày 26/3/2024 của Công ty TNHH MTV ĐĐ Tấn Lộc Thành).

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải nộp số tiền là 25.011.866 đồng.

5. Chi phí thẩm định, lược đồ, định giá tài sản: Bị đơn phải nộp số tiền 10.350.000 đồng để trả lại cho nguyên đơn (nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền này).

6. chi phí giám định bị đơn phải nộp số tiền 5.050.000 đồng (bị đơn đã nộp xong số tiền này).

7. Trường hợp bản án được thi hành theo 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 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.

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

Nơi nhận:

- TAND TP Cần Thơ;
- VKSND khu vực 11 – Cần Thơ;
- THADS TP Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

Lê Trọng Nghĩa