

**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: 207/2026/DS-ST

Ngày: 12/6/2026.

V/v: Yêu cầu hủy 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 5 - 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 Trần Văn Tôn.
2. Ông Nguyễn Hiếu Nghĩa.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Diễm Trang – 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 12 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 5 - An Giang, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 442/2025/TLST-DS ngày 18 tháng 12 năm 2025, về việc: “Yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 165/2026/QĐXXST-DS, ngày 04 tháng 5 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 148/2026/QĐST-DS, ngày 22 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Danh B – sinh năm 1962, có mặt.

Bà Thị Đ – sinh năm 1970, có mặt.

Địa chỉ: cùng ấp A, xã G, tỉnh An Giang.

2. Bị đơn: Ông Danh P – sinh năm 1966, vắng mặt.

Bà Thị Tuyết M – sinh năm 1976, vắng mặt.

Địa chỉ: cùng ấp A, xã G, tỉnh An Giang.

3. Người làm chứng:

Bà Nguyễn Thị T – sinh năm 1973, có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ: ấp A, xã G, tỉnh An Giang.

Bà Thị Sóc K – sinh năm 1970, có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ: ấp A, xã G, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 15/12/2025, bản tự khai và lời trình bày của nguyên đơn **ông Danh B và bà Thị Đ** như sau:

Vào ngày 18/9/2021, vợ chồng **ông Danh P và bà Thị Tuyết M** có đến nhà ông bà thỏa thuận cõ diện tích 5.200m² đất ruộng với giá 20 chỉ vàng 24K loại vàng 9999 thời hạn cõ đất là 03 năm. Cùng thời điểm đó, vợ chồng ông P và bà M xin thuê lại diện tích đất trên để canh tác, với giá thuê bằng 2.700.000 đồng/công/năm.

Đến ngày 12/11/2021, vợ chồng ông Danh P và bà Thị Tuyết M tiếp tục cầm cõ thêm diện tích 06 công tầm 03m đất ruộng với giá 30 chỉ vàng 24K loại vàng 9999, thời hạn cõ đất là 03 năm. Như thỏa thuận trước đó, vợ chồng ông P và bà M tiếp tục xin thuê lại đất canh tác với giá thuê bằng 2.700.000 đồng/công/năm.

Khi thỏa thuận cõ đất, hai bên có làm hợp đồng cõ đất ngày 18/9/2021 và ngày 12/11/2021 do vợ chồng ông P và bà M ký tên, điểm chỉ và có người chứng kiến giao dịch nhận vàng và người giới thiệu vợ chồng họ cho vợ chồng ông bà cõ đất.

Từ khi cõ đất và cho thuê đất đến nay, phía vợ chồng ông P và bà M đã trả cho vợ chồng ông bà tổng số tiền thuê đất bằng 54.000.000 đồng (tiền thuê đất năm 2021 - 2022), còn nợ lại tiền thuê đất năm 2023 - 2024 bằng 54.000.000 đồng.

Trong quá trình thực hiện thỏa thuận, ông bà có hỏi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà M nói đất chưa tách được từ mẹ nên tạm thời chưa thể giao bằng khoán cho vợ chồng ông bà và hứa khi hoàn thành việc tách bằng khoán 02 thửa đất trên sẽ giao bằng khoán cho vợ chồng ông bà. Tuy nhiên, bà M không thực hiện cam kết. Sau đó, ông bà phát hiện bà M đã tự ý bán các thửa đất đã cầm cõ cho người khác. Ông bà nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông P và bà M hoàn trả số vàng cõ đất nhưng vợ chồng ông P và bà M cố tình trốn tránh, không thực hiện nghĩa vụ.

Nay ông bà yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng cầm cõ quyền sử dụng đất ngày 18/9/2021 và ngày 12/11/2021 giữa vợ chồng ông bà với vợ chồng ông Danh P và bà Thị Tuyết M. Đồng thời, buộc ông Danh P và bà Thị Tuyết M phải trả cho ông bà số

vàng cổ đất bằng 50 chỉ vàng 24K loại vàng 9999 và tiền thuê lại đất tổng cộng bằng 54.000.000 đồng.

Bị đơn ông Danh P và bà Thị Tuyết M đã được Tòa án niêm yết đầy đủ các văn bản tố tụng nhưng ông D Phải và bà Thị Tuyết M không đến Tòa án nên Tòa án không thể ghi nhận ý kiến hay bất cứ yêu cầu nào của ông Danh P và bà Thị Tuyết M.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị T trình bày: Do bà Đ hỏi có ai có cổ đất không thì giới thiệu. Khoảng 1 tuần sau thì bà M có đến hỏi bà có ai cần cổ đất không nên bà giới thiệu vô nhà bà Đ để cổ đất. Bà không có chứng kiến giao dịch cầm cổ giữa họ nhưng lần nào bà M cổ đất xong cũng có ghé nói với bà rằng đã cổ đất và có nhận vàng của bà Đ. Bà M khoe cổ đất 02 lần. Lần đầu bà M nói cổ 04 công đất bằng 02 cây vàng 24K; lần sau bà M nói cổ 06 công đất bằng 03 cây vàng 24K. Bà không có chứng kiến giao dịch cầm cổ giữa hai bên nhưng mỗi lần bà Đ đi đòi vàng đều kêu bà đi theo. Bà M còn nói bà M cổ cho bà Đ nhưng bà M mượn đất lại làm mỗi năm bằng 2.700.000 đồng/01 công đất.

Người làm chứng bà Thị Sóc K trình bày: Bà là hàng xóm của vợ chồng Danh B, Thị Đậu . Bà có qua nhà vợ chồng bà Đ chơi thì thấy bà M đến nhà vợ chồng bà Đ cổ đất. Bà ngồi gần cách hai bên khoảng 05m khi họ đang giao dịch cầm cổ. Bà có thấy họ cổ đất 02 lần. Lần đầu bà M cổ 04 công đất bằng 02 cây vàng 24K; lần sau bà M cổ 06 công đất bằng 03 cây vàng 24K.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Danh B và bà Thị Đ xác định vợ chồng ông bà với vợ chồng ông D Phải và bà Thị Tuyết M có giao dịch cổ đất 02 lần với tổng diện tích bằng 10 công tầm 3 vào ngày 18/9/2021 và ngày 12/11/2021 với tổng giá trị bằng 50 chỉ vàng 24K (loại vàng 9999). Ông bà yêu cầu Tòa án hủy các hợp đồng cầm cổ quyền sử dụng đất ngày 18/9/2021 và ngày 12/11/2021 giữa vợ chồng ông bà với vợ chồng ông Danh P và bà Thị Tuyết M. Đồng thời, yêu cầu ông Danh P và bà Thị Tuyết M phải trả cho vợ chồng ông bà số vàng cổ đất bằng 50 chỉ vàng 24k loại vàng 9999.

Nguyên đơn ông Danh B và bà Thị Đ xin rút 01 phần yêu cầu khởi kiện đối với tiền thuê đất mà phía vợ chồng ông Danh P và bà Thị Tuyết M chưa trả bằng 54.000.000 đồng.

- Phát biểu của kiểm sát viên - đại diện Viện kiểm sát nhân dân **khuvực 5 - 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 P và bà Thị Tuyết M** 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 **cầm cố quyền sử dụng đất ngày 18/9/2021 và ngày 12/11/2021** giữa vợ chồng **ông Danh B và bà Thị Đ** với vợ chồng **ông Danh P và bà Thị Tuyết M**. Đồng thời, buộc vợ chồng **ông Danh P và bà Thị Tuyết M** phải có nghĩa vụ trả cho **ông Danh B và bà Thị Đ** số vàng cổ đất bằng 50 chỉ vàng 24k, **loại vàng 9999**.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của **ông Danh B và bà Thị Đ** về việc yêu cầu bị đơn **ông Danh P và bà Thị Tuyết M** phải trả tiền thuê đất bằng 54.000.000đồng.

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 Danh B và bà Thị Đ** với vợ chồng ông D Phải và bà Thị Tuyết M 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 P và bà Thị Tuyết M là bị đơn, **ông bà** vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ kiện. Tuy nhiên, khi **ông Danh B và bà Thị Đ** khởi kiện, **ông D Phải và bà Thị**

Tuyết M có địa chỉ rõ ràng, đó cũng là nơi ông bà cư trú. Tòa án đã thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng và thực hiện các thủ tục niêm yết công khai theo quy định tại Điều 179 và Điều 180 Bộ luật tố tụng dân sự nhưng ông Danh P và bà Thị Tuyết M 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 P và bà Thị Tuyết M.

[2] Về nội dung: Vợ chồng ông Danh B và bà Thị Đ có nhận cầm cố quyền sử dụng đất của vợ chồng ông D Phải và bà Thị Tuyết M 02 lần: Lần đầu vào ngày 18/9/2021, vợ chồng ông P và bà M cố cho vợ chồng ông Danh B và bà Thị Đ diện tích 04 công đất (tương đương 5.200m²) đất ruộng với giá 20 chỉ vàng 24K loại vàng 9999. Đến ngày 12/11/2021, vợ chồng ông P và bà M tiếp tục cố cho vợ chồng ông Danh B và bà Thị Đ 06 công đất ruộng với giá 30 chỉ vàng 24K loại vàng 9999. Khi giao vàng hai bên có làm giấy tay với nhau. Sau khi cố đất vợ chồng ông Danh B và bà Thị Đ cho ông P và bà M thuê lại đất canh tác với giá 27.000.000đồng/năm/công đất. Vợ chồng ông Danh B và bà Thị Đ đã nhận tiền thuê đất 02 năm (năm 2121 - 2022) tổng cộng bằng 54.000.000 đồng, ngoài ra không có nhận giấy tờ đất của họ.

[3] Về chứng cứ: Khi vợ chồng ông D Phải và bà Thị Tuyết M cố đất cho vợ chồng ông Danh B và bà Thị Đ, hai bên có làm giấy tay với nhau ngày 18/9/2021 và ngày 12/11/2021, có người làm chứng. Người làm chứng bà Nguyễn Thị T là người giới thiệu cho bà M đến nhà vợ chồng ông Danh B và bà Thị Đ đất và mỗi lần cố đất, nhận vàng bà M đều khoe với bà T, thậm chí khi vợ chồng ông Danh P và bà Thị Tuyết M không trả vàng cho ông Danh B và bà Thị Đ thì mỗi lần bà Thị Đ đi nhà ông D Phải và bà Thị Tuyết M bà T đều có đi theo chứng kiến. Như vậy, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định ông D Phải và bà Thị Tuyết M có nhận của vợ chồng ông Danh B và bà Thị Đ 50 chỉ vàng 24K loại vàng 9999 và có tổng diện tích 09 công (tầm 3m) đất ruộng như nguyên đơn trình bày, vì vậy, ông Danh B và bà Thị Đ yêu cầu vợ chồng ông D Phải và bà Thị Tuyết M phải trả 50 chỉ vàng 24K loại vàng 9999 là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất của nguyên đơn: Hiện nay, Luật đất đai chỉ quy định người sử dụng đất có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất, không

có quy định về quyền được cầm cố quyền sử dụng đất. Do đó thỏa thuận cầm cố quyền sử dụng đất của nguyên đơn và bị đơn đã vi phạm Điều 117 Bộ luật dân sự 2015. Như vậy, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn không phát sinh hiệu lực. Mặt khác, sau khi hợp đồng hết thời hạn thì phía vợ chồng **ông D Phải và bà Thị Tuyết M** không giao trả vàng cho **ông Danh B và bà Thị Đ** theo thỏa thuận của hợp đồng, vì vậy, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Đối với tiền thuê đất, phía **ông Danh B và bà Thị Đ** xin rút lại yêu cầu về việc buộc vợ chồng **ông Danh P và bà Thị Tuyết M** trả tiền thuê đất bằng 54.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu này.

[6] 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 Danh B và bà Thị Đậu** . 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 9999 được niêm yết tại tiệm V lúc 7 giờ 30 phút ngày 12/6/2026 là 13.300.000đồng, đây 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 P và bà Thị Tuyết M phải nộp bằng 30.600.000 đồng.

Ông Danh B và bà Thị Đ được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 9 và Điều **423** Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 26, 35, 39, 147, 218, 219, 227, 244, 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 Danh B và bà Thị Đậu** .

Xử: Hủy các **hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất** ngày 18/9/2021 và ngày 12/11/2021 giữa **ông Danh B và bà Thị Đ** với **ông Danh P và bà Thị Tuyết M**.

Buộc vợ chồng ông Danh P và bà Thị Tuyết M phải giao trả cho **ông Danh B và bà Thị Đ** 50 chỉ vàng 24K **loại vàng 9999**.

Đình chỉ một phần yêu cầu của **ông Danh B và bà Thị Đ** về việc buộc **ông Danh P và bà Thị Tuyết M** trả tiền thuê đất bằng 54.000.000 đồng.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: **Ông Danh P và bà Thị Tuyết M** phải nộp số tiền 30.600.000 đồng

Ông Danh B và bà Thị Đ được nhận 17.080.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0011817 ngày 16/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh An 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