TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 7 – CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 66/2026/DS-ST
Ngày 29/4/2026
V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 – CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Mai.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Văn Hồng.

Ông Bùi Văn Thắng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Tô Đức Bình, Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Nguyệt Hân - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 4 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 220/2025/TLST-DS ngày 16 tháng 12 năm 2025, về "Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và vay tài sản", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 179/2026/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn L, sinh ngày 01/01/1964 (có mặt).

Số căn cước công dân: **********

Địa chỉ: Ấp A, xã V, thành phố Cần Thơ.

- *Bị đơn:*

1/ Ông Đặng Minh Đ, sinh ngày 01/01/1986 (vắng mặt).

Số căn cước công dân: **********

2/ Bà Phan Thị C, sinh ngày 09/9/1989 (vắng mặt).

Số căn cước công dân: **********

3/ Ông Đặng Thành C1, sinh ngày 19/5/1961 (vắng mặt)

Số căn cước công dân: **********

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã V, thành phố Cần Thơ.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ Bà Phan Thị Đ1, sinh năm 1966.

Số căn cước công dân: **********

2/ Bà Đặng Thị G, sinh ngày 15/02/1963.

Số căn cước công dân: **********

3/ Ông Trần Văn T, sinh ngày 01/01/1962.

Số căn cước công dân: **********

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã V, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Theo đơn khởi kiện ngày 29/5/2025, các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày và yêu cầu như sau: Ngày 13/3/2020 (âm lịch) ông thỏa thuận nhận cầm cố quyền sử dụng đất của ông Đặng Minh Đ và bà Phan Thị C là 10 công, cụ thể các thửa đất số 78, diện tích 3959m^2, loại đất LUC, thửa số 75, diện tích 6001m^2, loại đất LUC và một phần thửa 79, không biết rõ diện tích (do ông Đ, bà C đã phá hiện trạng giao một phần để làm ruộng), loại đất CLN, cùng tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp A, xã V, thành phố Cần Thơ), số tiền cầm cố là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng), thời gian cầm cố là 06 năm, tính từ ngày cầm cố, ngày đến hạn chuộc lại là ngày 13/3/2026, có làm biên nhận viết tay có sự chứng kiến của người làm chứng. Đến ngày 27/5/2022, ông và vợ tên Phan Thị Đ1 với vợ chồng ông Đ, bà C và ông Đặng Thành C1 có làm tờ giao kèo nhận tiền thêm số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), thời gian trả là 01 năm, nếu đến hạn hết 01 năm mà ông Đ, bà C và ông C1 không trả thì làm tờ cố đất thêm, khi nhận tiền có làm giấy biên nhận viết tay có sự chứng kiến của Trưởng Ban N, xã V (nay là ấp A, xã V). Ông yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 13/3/2020 âm lịch giữa ông với ông Đ, bà C vô hiệu và buộc vợ chồng ông Đ, bà C trả số tiền cố đất là 400.000.000 đồng.

Ông yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 27/5/2022 giữa ông với ông Đ, bà C, ông C1 vô hiệu và buộc vợ ông Đ, bà C, ông C1 trả số tiền cố đất là 100.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, ông có thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể:

Giải quyết hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 13/3/2020 âm lịch giữa ông với ông Đặng Minh Đ, bà Phan Thị C vô hiệu. Buộc ông Đặng Minh Đ, bà Phan Thị C trả cho ông số tiền cầm cố là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) và ông đồng ý giao trả đất cố.

Buộc ông Đặng Minh Đ, bà Phan Thị C và ông Đặng Thành C1 trả số tiền 100.000.000 đồng theo "Tờ giao kèo nhận tiền thêm" ngày 27/5/2022 và lãi chậm trả tính từ ngày 27/5/2023 đến nay, mức lãi suất theo quy định 10%/năm (⇔ 0,83%/tháng).

- Bị đơn ông Đặng Minh Đ, bà Phan Thị C và ông Đặng Thành C1 vắng mặt, không có văn bản trình bày ý kiến.

- Quá trình giải quyết và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị G trình bày: Khi ông Trần Văn L cố phần đất 10 công, cụ thể các thửa đất ruộng giáp phía sau đất nền nhà của ông Đ, bà C và ông C1 với số tiền 300.000.000 đồng theo tờ giao kèo cố đất ngày 13/3/2020 âm lịch, thì bà và chồng là ông Trần Văn T có thỏa thuận với ông L cùng góp tiền để nhận cố đất của ông Đ, bà C, mỗi bên ra số tiền 150.000.000 đồng. Sau khi nhận đất, ông L giao cho vợ chồng bà một phần đất canh tác theo phần bờ ranh sẵn có nên bà không rõ diện tích cụ thể. Đối với tờ giao kèo cố đất ngày 27/5/2022 giữa ông L với ông Đặng Minh Đ, bà Phan Thị C và ông Đặng Thành C1 thì vợ chồng bà không có góp tiền. Vợ chồng bà không có yêu cầu giải quyết phần tiền góp cố đất, đồng ý với trình bày và yêu cầu của ông L về giải quyết hợp đồng cầm cố đất.

- Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T trình bày: Ông thống nhất lời trình bày của vợ ông là bà Đặng Thị G không tranh chấp với ông L về tiền cầm cố đất, đồng ý với trình bày và yêu cầu của ông L về giải quyết hợp đồng cầm cố đất.

- Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Đ1 trình bày: Bà thống nhất lời trình bày và yêu cầu của chồng là ông Trần Văn L, bà không có ý kiến hoặc yêu cầu khác.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã được triệu tập và được thông báo để thực hiện quyền, nghĩa vụ đúng quy định. Tại phiên tòa nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành các quy định, thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ. Đồng thời, phát biểu quan điểm về tính có căn cứ và hợp pháp về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông

Trần Văn L đối với bị đơn Đặng Minh Đ, Phan Thị C và ông Đặng Thành C1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng, yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn L là tranh chấp về giao dịch dân sự quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Các bị đơn có nơi cư trú tại ấp A, xã V, thành phố Cần Thơ nên căn cứ Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền. Các đương sự đã được Tòa án triệu tập đến phiên tòa lần thứ hai, các bị đơn ông Đ, bà C và ông C1 vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án đảm bảo quyền lợi các đương sự còn lại.

[2] Về phạm vi yêu cầu khởi kiện, tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể:

Giải quyết hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 13/3/2020 âm lịch giữa ông với ông Đặng Minh Đ, bà Phan Thị C vô hiệu. Buộc ông Đặng Minh Đ, bà Phan Thị C trả cho ông số tiền cầm cố là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) và ông đồng ý giao trả đất cố.

Buộc ông Đặng Minh Đ, bà Phan Thị C và ông Đặng Thành C1 trả số tiền 100.000.000 đồng theo "Tờ giao kèo nhận tiền thêm" ngày 27/5/2022 và lãi chậm trả tính từ ngày 27/5/2023 đến nay, mức lãi suất theo quy định.

Mặc dù việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn làm thay đổi quan hệ pháp luật tranh chấp, nhưng việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Căn cứ khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Xét yêu cầu của ông Trần Văn L, thấy rằng khi khởi kiện ông L có cung cấp "Tờ giao kèo cố đất" viết tay ngày 13/3 âm lịch năm 2020 có nội dung *"Tô tên Đặng Minh Đ có cố cho ông Trần Văn L ấp A, xã V, TT. ST với số đất là 10 công với số tiền là 300.000.000 đồng ... thời hạn là 6 năm"* và "Tờ giao kèo nhận tiền thêm số tiền" viết tay ngày 27/5/2022 có nội dung *"Tôi tên Đặng Minh Đ có nhận của ông Trần Văn L số tiền là 100.000.000 đồng (một trăm triệu) thời hạn là 1 năm trã lại. Nếu trong một năm tôi không có một trăm triệu thì tôi làm tờ cố đất thêm năm cho ông Trần Văn L đúng theo cam kết hai bên (khi nào tôi tách phần phán với cha mẹ thì giao cho ông Trần Văn L giữ để làm bằng khi nào có trả đũ một trăm triệu thì ông L trả phần phán"*. Ông Đặng Minh Đ, bà Phan Thị C và ông Đặng Thành C1 không có ý kiến trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3.1] Đối với giao dịch về cầm cố quyền sử dụng đất: Theo kết quả xem xét thẩm định tại chổ ngày 11/3/2026 thì ông L, bà Đ1, ông T và bà G đang quản lý, sử

dụng đất cố thuộc thửa số 78, 79 cùng tờ bản đồ số 1, tọa lạc ấp A, xã V, thành phố Cần Thơ của ông Đặng Minh Đ. Đồng thời theo thông tin ông T1 cung cấp sự việc cố đất giữa ông L với ông Đặng Minh Đ và bà Phan Thị C là có thật tại địa phương. Như vậy có thể xác định giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất theo "Tờ giao kèo cố đất" viết tay ngày 13/3/2020 âm lịch là có thật. Xét thấy giao dịch cố đất mà hai bên xác lập không phải là một trong các giao dịch mà người sử dụng đất có quyền thực hiện theo quy định của Luật Đất đai qua các thời kỳ. Do đó, giao dịch bị vô hiệu theo quy định tại Điều 27, Điều 45 của Luật Đất đai và Điều 123 của Bộ luật Dân sự.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo Điều 131 Bộ luật Dân sự quy định *"Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận [...]"*. Như vậy, ông ông Đặng Minh Đ và bà Phan Thị C cố cho ông L tổng cộng 300.000.000 đồng nên buộc ông Đ, bà C có nghĩa vụ trả cho ông L số tiền đã nhận. Đối với phần đất cố ông L, bà Đ1, ông T và bà G đang quản lý, sử dụng nên phải có nghĩa vụ giao trả cho ông Đ, bà C.

[3.2] Đối với số tiền 100.000.000 đồng: Tại lời trình bày của ông T1 thừa nhận có ký xác nhận "Tờ giao kèo nhận tiền thêm" viết tay ngày 27/5/2022 là để ghi nhận sự việc có thật đã xảy ra. Qua đó có thể xác định giữa ông L với ông Đ, bà C và ông C1 có giao dịch cho vay tài sản có điều kiện. Các bị đơn ông Đ, bà C và ông C1 đã được thông báo về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông L và không có ý kiến phản đối, nên Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3.3] Về lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ: Như phân tích tại đoạn [3.2] ông Đ, bà C và ông C1 đã không thực hiện thỏa thuận, đồng thời không giao trả tiền vay. Căn cứ Điều 357, khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự chấp nhận yêu cầu của ông L về lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền 100.000.000 đồng. Về thời gian tính lãi từ ngày 27/5/2023 đến ngày xét xử là 02 năm 11 tháng, lãi suất 10%/năm (⇔0,83%/tháng) là 29.050.000 đồng.

[4] Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, các bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên bố về giao dịch vô hiệu và án phí có giá ngạch đối với giá trị tài sản phải thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại khoản 1 Điều 147, Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 3 Điều 27 của 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.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ là có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 123, Điều 131, Điều 357, Điều 463, Điều 468 Bộ luật Dân sự, Điều 27, Điều 45 của Luật Đất đai; Khoản 2 Điều 26 và khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết 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, tuyên xử:

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

Tuyên bố vô hiệu giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất (cố đất) giữa ông Trần Văn L và ông Đặng Minh Đ, Phan Thị C xác lập bằng "Tờ giao kèo cố đất" viết tay ngày 13/32020 âm lịch.

- Buộc các bị đơn ông Đặng Minh Đ, bà Phan Thị C liên đới trả cho ông Trần Văn L số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

- Buộc ông Trần Văn L, bà Phan Thị Đ1, ông Trần Văn T và bà Đặng Thị G giao trả cho ông Đặng Minh Đ, Phan Thị C phần đất đã nhận cầm cố 10 công, thửa đất số 78 và số 79, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp A, xã V, thành phố Cần Thơ, tứ cận có bờ.

- Buộc các bị đơn ông Đặng Minh Đ, Phan Thị C và ông Đặng Thành C1 phải liên đới trả số tiền vay và lãi 129.050.000 đồng (một trăm hai mươi chín triệu, không trăm năm mươi nghìn đồng), gồm vốn 100.000.000 đồng và lãi 29.050.000 đồng.

- Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Chi phí tố tụng: Ông Đặng Minh Đ và bà Phan Thị C phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chổ là 450.000 đồng (bốn trăm năm mươi nghìn đồng). Số tiền ông Đặng Minh Đ và bà Phan Thị C nộp được hoàn trả cho ông Trần Văn L.

3. Về án phí: Các bị đơn ông Đặng Minh Đ, bà Phan Thị C và ông Đặng Thành C1 phải liên đới chịu là 6.452.500 đồng. Ông Đặng Minh Đ và bà Phan Thị C còn phải chịu án phí đối với giao dịch cầm cố đất là 15.000.000 đồng.

Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Người vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

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 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.

Nơi nhận:
- TAND thành phố Cần Thơ;
- VKSND khu vực 7 – Cần Thơ;
- THADS thành phố Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Trần Thị Thanh Mai