

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 14 – CẦN THƠ**

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

Bản án số: 133/2025/DS-ST

Ngày: 24/9/2025

V/v: Tranh chấp hợp đồng cầm cố,
cho thuê quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 14 – CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đua

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Nguyễn Văn Hóa

2/ Ông Hồ Thanh Trí

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Thông – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân khu vực 14 – Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát khu vực 14 – Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Chi - Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 14 – Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 121/TLST-DS ngày 12 tháng 6 năm 2025 về tranh chấp hợp đồng cầm cố đất, cho thuê quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 96/2025/QĐXX-ST ngày 25 tháng 8 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 75/2025/QĐST-DS ngày 09 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

1/- Nguyên đơn: Tô Hắc S – Sinh năm 1961

Địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: Nguyễn Tiến C – Sinh năm 1964

Địa chỉ: A ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

(Có mặt tại phiên tòa)

2/- Bị đơn: Nguyễn Minh L – Sinh năm 19656

Địa chỉ: Ấp N, xã T, thành phố Cần Thơ.

(Có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06 tháng 6 năm 2025 và quá trình tố tụng tại Tòa án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có ông Nguyễn Tiến C trình bày:

Ông Tô Hắc S và ông Nguyễn Minh L là hàng xóm thân thiết, có mối quan hệ quen biết lâu năm. Vào ngày 25/9/2003 âm lịch, do gia đình ông L có nhu cầu vốn để chăn nuôi và sản xuất, ông L đã cầm cố cho ông S 05 công đất (khoảng 3 thước) với giá 70 chỉ vàng 24K. Hợp đồng cầm cố không quy định thời hạn chuộc, nghĩa là ông L có thể chuộc lại đất bất cứ khi nào có đủ vàng.

Sau khi cầm cố, ông L tiếp tục thuê lại phần đất này từ ông S với mức giá 08 chỉ vàng 24K/năm. Đến năm 2005, hai bên thỏa thuận điều chỉnh giá thuê xuống còn 05 chỉ vàng 24K/năm. Ông L đã thanh toán đầy đủ tiền thuê đất đến hết năm 2023.

Tuy nhiên, từ năm 2024, ông L không còn trả tiền thuê đất và cũng không chuộc lại đất. Mặc dù ông S đã nhiều lần nhắc nhở, ông L chỉ thanh toán được 14.000.000 đồng (tương đương 02 chỉ vàng 24K), còn lại 03 chỉ vàng 24K của năm 2024 và toàn bộ tiền thuê đất năm 2025 (05 chỉ vàng 24K) vẫn chưa được thanh toán.

Khi ông S yêu cầu chấm dứt việc thuê đất và hoàn trả số vàng đã cầm cố, ông L không đồng ý chuộc đất mà đề nghị ông S nhận lại phần đất để trừ nợ với mức giá cao gần gấp đôi giá thị trường, trong khi đất không có đường đi, gây khó khăn cho việc canh tác. Ông Tô Hắc S gửi Tòa án chấm dứt Hợp đồng cầm cố đất giữa ông Tô Hắc S và ông Nguyễn Minh L, lập ngày 25/9/2003 âm lịch. Buộc ông Nguyễn Minh L hoàn trả cho ông Tô Hắc S số vàng đã cầm cố là 70 chỉ vàng 24K, buộc ông L tiếp tục thanh toán tiền thuê đất năm 2024 và năm 2025 là 08 chỉ vàng 24k.

Tại phiên Tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử hủy Tờ cổ đất lập ngày 25/9/2003 giữa ông Tô Hắc S với ông Nguyễn Minh L. Yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn 70 chỉ vàng cổ đất và 36.000.000 đồng tiền thuê đất.

Bị đơn ông Nguyễn Minh L trình bày: Ông thống nhất với nội dung trình bày của người đại diện ủy quyền của nguyên đơn về thời điểm cầm cố đất và số vàng thuê đất. Về khoản tiền 14.000.000 đồng ông đã thanh toán cho ông Tô Hắc S vào năm 2024, ông xin làm rõ như sau:

Trong năm 2024, ông và ông S có thỏa thuận giá thuê đất là 05 chỉ vàng 24K, tương đương 30.000.000 đồng cho 05 công đất. Ông đã thanh toán 14.000.000 đồng, còn lại 16.000.000 đồng chưa trả. Tuy nhiên, ông S hiện yêu cầu ông thanh toán thêm 03 chỉ vàng 24K cho năm 2024, ông không đồng ý với mức yêu cầu này vì không phù hợp với thỏa thuận ban đầu.

Đối với năm 2025, nếu ông S đồng ý cho tôi tiếp tục thuê đất với mức giá 4.000.000 đồng/công, Ông thống nhất sẽ tiếp tục thuê và thanh toán theo mức giá này. Do giá vàng hiện nay quá cao, ông không có khả năng chi trả theo mức thuê cũ là 05 chỉ vàng 24K (tương đương 62.000.000 đồng) cho 05 công đất.

Về yêu cầu của ông S đề nghị chấm dứt hợp đồng cầm cố đất và buộc tôi hoàn trả 70 chỉ vàng 24K (tương đương 868.000.000 đồng), ông không đồng ý. Bởi lẽ, khi thực hiện việc cầm cố, hai bên đã thỏa thuận rằng ông sẽ chuộc lại đất khi có đủ vàng. Hiện tại, ông chưa có khả năng tài chính để chuộc lại phần đất này. Tuy nhiên, nếu ông S đồng ý cho ông chuộc đất bằng hình thức trả dần mỗi năm 05 chỉ vàng 24K và không tính lãi thì ông thống nhất sẽ chuộc lại phần đất đã cầm cố để phục vụ canh tác.

Hiện nay, vợ tôi đã qua đời, tôi xin nhận trách nhiệm thay vợ thực hiện nghĩa vụ thanh toán số vàng quy đổi ra tiền theo nội dung tôi đã trình bày ở trên.

Tại phiên tòa, ông L đồng ý trả cho ông S 70 chỉ vàng 24K và 36.000.000 đồng nhưng hiện tại ông không có khả năng trả, ông xin trả dần hàng năm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 14 – Cần Thơ phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định pháp luật; Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền, người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, bị đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng cố đất lập ngày 25/9/2003 giữa ông Tô Hắc S với ông Nguyễn Minh L vô hiệu. Buộc ông Nguyễn Minh L có nghĩa vụ trả cho ông Tô Hắc S 70 chỉ vàng 24K tương ứng với số tiền là 770.000.000 đồng (giá vàng tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 11.000.000 đồng). Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Minh L trả tiền thuê đất cho ông Tô Hắc S số tiền là 36.000.000 đồng.

Về án phí: Do nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên bị đơn phải chịu án phí. Do bị đơn ông Nguyễn Minh L đã trên 60 tuổi nên đề nghị Hội đồng xét xử miễn tiền án phí cho ông Nguyễn Minh L.

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] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Tô Hắc S kiện ông Nguyễn Minh L để yêu cầu Tòa án hủy Tờ cổ đất lập ngày 25/9/2003 giữa ông Tô Hắc S với ông Nguyễn Minh L. Yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn 70 chỉ vàng cổ đất và 36.000.000 đồng tiền thuê đất. Đây là tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, cho thuê quyền sử dụng đất được Bộ luật dân sự điều chỉnh thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Do bị đơn có nơi cư trú tại xã T, thành phố Cần Thơ nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 14 - Cần Thơ theo quy định tại khoản 1 Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Quá trình tố tụng tại Tòa án cũng như tại phiên Tòa các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

[3] Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của ông Tô Hắc S Hội đồng xét xử nhận thấy giữa ông Tô Hắc S với ông Nguyễn Minh L ký kết hợp đồng cầm cố đất có diện tích 05 công đất với giá cổ đất là 70 chỉ vàng, thời hạn cổ đất không xác định. Sau khi cổ đất xong ông S không canh tác đất mà cho ông Nguyễn Minh L thuê lại với giá là 08 chỉ vàng 24K/năm. Ông L cũng xác nhận nội dung cổ đất như lời ông S trình bày. Tuy giao dịch dân sự cổ đất giữa ông Tô Hắc S với ông Nguyễn Minh L là tự nguyện nhưng trái với quy định của pháp luật, vi phạm Điều 73 Luật đất đai năm 1993 nên Tờ cổ đất lập ngày 25/9/2003 giữa ông Tô Hắc S và ông Nguyễn Minh L là vô hiệu. Để giải quyết hợp đồng vô hiệu Hội đồng xét xử căn cứ Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu này. Xét lỗi trong hợp đồng này là do các bên tự thỏa thuận cổ đất trái với quy định của pháp luật nên lỗi như nhau. Hiện tại phần đất ông L cổ cho ông S hiện nay ông L đang quản lý. Tại phiên tòa ông S yêu cầu ông L trả 70 chỉ vàng 24k (giá vàng tại thời điểm xét xử là 11.000.000 đồng/chỉ) tương ứng với số tiền 770.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi nên Ông L có nghĩa vụ trả lại cho ông S số tiền này.

Xét hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Tô Hắc S với ông Nguyễn Minh L. Hội đồng xét xử nhận thấy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Tô Hắc S với ông Nguyễn Minh L vô hiệu nên hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông S với ông L vô hiệu. Tuy nhiên, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, ông Nguyễn Minh L đồng ý trả cho ông Tô Hắc S tiền thuê đất năm 2024 và năm 2025 là 36.000.000 đồng. Đây là ý chí tự nguyện của các đương sự nên công nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 27 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 thì ông Nguyễn Minh L phải chịu tiền án phí trong vụ án này. Do ông Nguyễn Minh L đã trên 60 tuổi nên được miễn nộp tiền án phí.

Tại phiên tòa, kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận tuyên bố hợp đồng cố đất lập ngày 25/9/2003 giữa ông Tô Hắc S với ông Nguyễn Minh L vô hiệu. Buộc ông Nguyễn Minh L có nghĩa vụ trả cho ông Tô Hắc S 70 chỉ vàng 24K tương ứng với số tiền là 770.000.000 đồng (giá vàng tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 11.000.000 đồng) và đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Minh L trả tiền thuê đất cho ông Tô Hắc S số tiền là 36.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Căn cứ vào Điều 3, Điều 73 Luật đất đai 1993;

Căn cứ vào Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 688 của Bộ luật dân sự 2015,

Căn cứ vào Điều 12, Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tô Hắc S.

Tuyên bố Tờ cố đất lập ngày 25 tháng 9 năm 2003 giữa ông Tô Hắc S và ông Nguyễn Minh L vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Minh L có nghĩa vụ trả cho ông Tô Hắc S số tiền cổ đất là 770.000.000 đồng.

Công nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Minh L trả cho ông Tô Hắc S tiền thuê đất là 36.000.000 đồng.

Kể từ ngày ông Tô Hắc S có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Nguyễn Minh L chậm trả số tiền trên thì hàng tháng ông Nguyễn Minh L còn phải trả cho ông Tô Hắc S tiền lãi chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn Tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Minh L.

6. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp Bản án 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 7, Điều 7a và Điều 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 tp. Cần Thơ;
- VKSND Khu vực 14 – Cần Thơ;
- Đương sự;
- Công TTĐT TAND TC (để công bố);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Đua