

Bản án số: 385/2025/DS-PT
Ngày: 12 – 9 – 2025
V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Phan Công Trí

Các Thẩm phán:

- Bà Tăng Trần Quỳnh Phương.
- Bà Giang Thị Cẩm Thuý.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Khoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Trương Trung Tín - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau – Cơ sở 2 xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 98/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu về việc tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2025/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9, tỉnh Cà Mau) bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 271/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Ông **Võ Trí P**, sinh năm 1973 (có mặt).
- Bà **Nguyễn Thị Thùy T**, sinh năm 1978 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp B, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp B, xã V, tỉnh Cà Mau).

2. Bị đơn:

- Ông **Võ Văn D**, sinh năm 1968 (có mặt).
- Bà **Nguyễn Thị Thu H**, sinh năm 1971 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp B, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp B, xã V, tỉnh Cà Mau).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Võ Văn D1, bà Nguyễn Thị Thu H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn ông Võ Trí Phải, bà Nguyễn Thị Thùy T cùng trình bày:

Ngày 06/01/2019 âm lịch, vợ chồng ông Võ Trí P và bà Nguyễn Thị Thùy T nhận cầm cố phần đất khoảng 16 công tầm cây tại ấp B, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu của vợ chồng ông Võ Văn D1 và bà Nguyễn Thị Thu H với giá là 10 lượng vàng 24k (vàng 9999). Thời hạn cầm cố là 03 năm (hết hạn ngày 06/01/2022 âm lịch). Đến hạn, các bên thoả thuận tiếp tục cố với giá cầm cố như cũ. Thời hạn cầm cố 03 năm (kể từ ngày 06/01/2022 âm lịch đến 06/01/2025 âm lịch). Khi hết hạn cầm cố, ông Võ Trí P và bà Nguyễn Thị Thùy T đã nhiều lần liên hệ chuộc lại đất và yêu cầu trả vàng. Tuy nhiên, ông Võ Văn D1 và bà Nguyễn Thị Thu H không đồng ý.

Nay, ông Võ Trí P và bà Nguyễn Thị Thùy T yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Võ Trí P và bà Nguyễn Thị Thùy T với ông Võ Văn D1 và bà Nguyễn Thị Thu H. Ông Võ Trí P và bà Nguyễn Thị Thùy T đã trả lại đất cho ông Võ Văn D1 và bà Nguyễn Thị Thu H, yêu cầu ông Võ Văn D1 và bà Nguyễn Thị Thu H trả lại cho ông Võ Trí P và bà Nguyễn Thị Thùy T 10 lượng vàng 24k (vàng 9999).

Theo bị đơn ông Võ Văn D1, bà Nguyễn Thị Thu H cùng trình bày:

Ngày 06/01/2022 âm lịch, vợ chồng ông Võ Văn D1 và bà Nguyễn Thị Thu H có cầm cố phần đất khoảng 16 công tầm cây, tại ấp B, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu cho vợ chồng ông Võ Trí Phải và bà Nguyễn Thị Thùy T với giá là 10 lượng vàng 24k (vàng 9999). Thời hạn cầm cố là 03 năm (đến ngày 06/01/2025 âm lịch chuộc lại đất). Đến hạn chuộc đất, ông Võ Văn D1 và bà Nguyễn Thị Thu H không có vàng chuộc đất, nên mới bị vợ chồng ông Võ Trí P và bà Nguyễn Thị Thùy T kiện.

Nay, ông Võ Văn D1 và bà Nguyễn Thị Thu H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Võ Trí P và bà Nguyễn Thị Thùy T đòi hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa hai bên. Khi nào có vàng, ông Võ Văn D1 và bà Nguyễn Thị Thu H sẽ trả cho ông Võ Trí P và bà Nguyễn Thị Thùy T. Ngoài ra, không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Từ nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2025/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9, tỉnh Cà Mau) đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Trí P và bà Nguyễn Thị Thùy T.

Vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Võ Trí P và bà Nguyễn Thị Thùy T với ông Võ Văn D1 và bà Nguyễn Thị Thu H theo “Tờ cổ đất” ngày 06/01/2022 âm lịch.

Buộc ông Võ Văn D1 và bà Nguyễn Thị Thu H có nghĩa vụ trả lại cho ông Võ Trí P và bà Nguyễn Thị Thùy T 1.155.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng; lãi suất trong giai đoạn thi hành án; quyền yêu cầu thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 08 tháng 5 năm 2025, bị đơn ông Võ Văn D1, bà Nguyễn Thị Thu H kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2025/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên kháng cáo theo hướng: Yêu cầu gia hạn thêm thời gian chuộc lại đất, cho trả tiền từ từ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý đến thời điểm trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quá trình giải quyết Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng cho đương sự và Viện kiểm sát đúng theo quy định. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn D1, bà Nguyễn Thị Thu H. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 27/2025/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến tranh luận của các đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn D1, bà Nguyễn Thị Thu H trong thời hạn luật định. Căn cứ vào Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, được chấp nhận xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án: ông Võ Trí P và bà Nguyễn Thị Thùy T yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Võ Trí P và bà Nguyễn Thị Thùy T với ông Võ Văn D1 và bà Nguyễn Thị Thu H. Ông Võ Trí P và bà Nguyễn Thị Thùy T đã trả lại đất cho ông Võ Văn D1 và bà Nguyễn Thị Thu H, yêu cầu ông Võ Văn D1 và bà Nguyễn Thị Thu H trả lại cho ông Võ Trí P và bà Nguyễn Thị Thùy T 10 lượng vàng 24k (vàng 9999).

[3] Xét kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn D1, bà Nguyễn Thị Thu H:

[3.1] Các đương sự đều thống nhất có thoả thuận cố đất theo nội dung “Tờ cố đất” ngày 06/01/2022 âm lịch. Thời hạn cầm cố là 03 năm (đến ngày 06/01/2025 âm lịch chuộc lại đất). Hiện tại, ông P và bà T đã trả lại đất cho ông D1, bà H, nhưng vợ chồng ông Võ Văn D1 và bà Nguyễn Thị Thu H chưa trả 10 lượng vàng 24k (vàng 9999). Như vậy, các bên đương sự đều thừa nhận có thoả thuận cố đất diễn ra trên thực tế, khi hết hạn cố đất, nguyên đơn đã trả quyền sử dụng đất cho bị đơn, bị đơn chưa trả vàng cho nguyên đơn, thuộc tình tiết, sự kiện không phải chứng minh, theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3.2] Căn cứ theo quy định tại Điều 167 của Luật Đất đai 2013, không quy định người sử dụng đất có quyền cầm cố. Do đó, Toà án nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu (nay là Toà án nhân dân khu vực 9, tỉnh Cà Mau) xác định giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất của các đương sự bị vô hiệu, do vi phạm điều cấm của luật tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015 là hoàn toàn có căn cứ.

[3.3] Nguyên đơn yêu cầu huỷ hợp đồng và buộc bị đơn trả lại số vàng đã nhận. Theo phân tích tại tiểu mục [3.2], do giao dịch vô hiệu, nên các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, theo quy định tại khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Mặc dù, ông D1, bà H nhận của ông P và bà T 10 lượng vàng 24k (vàng 9999), nhưng Toà án nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu đã tính giá trị thành tiền của 10 lượng vàng 24k (vàng 9999) mà ông D1, bà H đã nhận để buộc trả lại nguyên đơn, nguyên đơn đã đồng ý và không kháng cáo.

[3.4] Nguyên đơn đã hoàn trả toàn bộ diện tích đất nhận cầm cố cho ông Võ Văn D1, bà Nguyễn Thị Thu H, nên cấp sơ thẩm không xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản tranh chấp là phù hợp.

[3.5] Từ những phân tích trên, bị đơn cho rằng chưa có vàng nên chưa chuộc lại đất và yêu cầu được trả tiền từ từ là không có căn cứ chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm, theo quy định tại khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn ông Võ Văn D1, bà Nguyễn Thị Thu H không được chấp nhận kháng cáo, nên phải chịu 300.000 đồng, theo quy định tại khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 29 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, Điều 2 của Luật Người cao tuổi.

[6] Quan điểm của Kiểm sát viên có căn cứ được chấp nhận toàn bộ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 147, khoản 1 Điều 148, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 123, 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 của Luật Đất đai 2013; Điều 27 của Luật Hôn nhân gia đình 2014; Nghị định số 24/2012 ND-CP ngày 03/4/2012 của Chính phủ quy định về hoạt động kinh doanh vàng; điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 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

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn D1, bà Nguyễn Thị Thu H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2025/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9, tỉnh Cà Mau).

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Trí P và bà Nguyễn Thị Thùy T.

1.1. Vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Võ Trí P và bà Nguyễn Thị Thùy T với ông Võ Văn D1 và bà Nguyễn Thị Thu H theo “Tờ cổ đất” ngày 06/01/2022 âm lịch.

1.2. Buộc ông Võ Văn D1 và bà Nguyễn Thị Thu H có nghĩa vụ trả lại cho ông Võ Trí P và bà Nguyễn Thị Thùy T 1.155.000.000 đồng (Một tỷ một trăm năm mươi lăm triệu đồng).

1.3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 2015.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Võ Trí P và bà Nguyễn Thị Thùy T đã dự nộp 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng), nên được hoàn lại toàn bộ. Tòa án đã hoàn đủ cho ông Võ Trí P và bà Nguyễn Thị Thùy T.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch:

3.1. Buộc ông Võ Văn D1 và bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

3.2. Ông Võ Trí P và bà Nguyễn Thị Thùy T đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004108 ngày 04/02/2025 tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9, tỉnh Cà Mau) nên được hoàn lại toàn bộ.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn ông Võ Văn D1, bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng). Ông D1 đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0004286 ngày 12/5/2025 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9, tỉnh Cà Mau) được chuyển thu án phí.

5. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TANDTC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Cà Mau (Trụ sở 2);
- TAND khu vực 9, tỉnh Cà Mau;
- PTHADS khu vực 9, tỉnh Cà Mau;
- THADS tỉnh Cà Mau;
- Đường sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký)

Lê Phan Công Trí