TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **560**/2026/DS-PT
Ngày: 08/6/2026
V/v "Tranh chấp hợp đồng cầm cố, chuyển nhượng QSDĐ, vay tài sản và nợ hụi"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tuấn Quốc.

Các Thẩm phán: 1/- Ông Bùi Thanh Quốc.

2/- Bà Nguyễn Thị Trang Thư.

- Thư ký phiên tòa: Ông Kim Mộc Nam - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 và 08 tháng 6 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 398/2026/TLPT-DS ngày 01/4/2026 về *"Tranh chấp hợp đồng cầm cố, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vay tài sản và nợ hụi"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2025/DSST ngày 17/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Cần Thơ bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 699/2026/QĐXXPT ngày 04/5/2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Hồng V, sinh năm: 1974.

Ông Nguyễn Văn K, sinh năm: 1977; ủy quyền tham gia tố tụng cho bà Trần Thị Hồng V (*văn bản ủy quyền ngày 02/4/2025*).

2. Bị đơn: Ông Võ Minh T, sinh năm: 1969.

Bà Lê Thị T1, sinh năm: 1970; ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Võ Minh T (*văn bản ủy quyền ngày 31/3/2025*).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Bạch Sỹ C, Văn phòng L thuộc Đoàn Luật sư thành phố C.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Anh Võ Chí T2, sinh năm: 1990.

- Chị Võ Thị Thu T3, sinh năm: 1993.

Tất cả đương sự cùng cư trú tại: ấp T, xã N, thành phố Cần Thơ.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Võ Minh T, bà Lê Thị T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Nguyên đơn bà Trần Thị Hồng V, ông Nguyễn Văn K trình bày:*

Năm 2018 vợ chồng ông Võ Minh T, bà Lê Thị T1 có tham gia hụi của ông bà. Sau khi hốt hụi, bị đơn có đóng hụi chết một thời gian. Đến năm 2019, do không có khả năng đóng nữa nên bị đơn cầm cố đất cho ông bà. Ngày 12/4/2019, ông bà cùng với bị đơn có ký Tờ cam kết cố đất để thỏa thuận về việc bị đơn cầm cố cho ông bà phần đất diện tích 10.305,3m^2 tại thửa số 87, tờ bản đồ số 32; tọa lạc tại ấp T, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng với giá 100 triệu. Bị đơn đã giao đất cho ông bà canh tác từ ngày 04/12/2023 và ông bà đã giao đủ số tiền cầm cố đất cho bị đơn.

Ngoài ra, ngày 10/12/2019 bị đơn có vay của ông bà số tiền 50.000.000đ và ngày 29/11/2022 bị đơn có vay thêm số tiền 50.000.000đ.

Ngày 04/12/2023 bị đơn có ký Hợp đồng chuyển nhượng cho ông bà 03 công tầm lớn đất vườn, cũng tại thửa số 87, tờ bản đồ số 32 nói trên với giá 390 triệu. Bị đơn cam kết đến tháng 8/2024 sẽ trả lại đủ số tiền 390 triệu; ông bà đã giao đủ tiền cho bị đơn và bị đơn cũng đã giao đất cho ông bà canh tác từ ngày 04/12/2023.

Tổng cộng bị đơn đã nhận của ông bà 590 triệu, nhiều lần hứa hẹn sẽ trả nhưng cho đến nay vẫn chưa trả. Nay ông bà khởi kiện yêu cầu: Tuyên vô hiệu hợp đồng cầm cố đất theo Tờ cam kết ngày 12/4/2019, buộc bị đơn trả cho ông bà số tiền cầm cố đất 100 triệu, số tiền vay 02 lần 100 triệu và lãi suất 10%/năm từ ngày vay đến ngày xét xử sơ thẩm; Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 04/12/2023, buộc bị đơn trả cho ông bà số tiền chuyển nhượng đất là 390 triệu, xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu (bồi thường số tiền 8.800.000đ gồm: tiền thuê bồi đất 1.800.000đ, tiền thuốc và thuê người xịt thuốc xoài 2.000.000đ, tiền phân và thuê người rải phân 3.000.000đ, tiền mua C1, Chuối giống và thuê người trồng 2.000.000đ); Ông bà sẽ trả lại bị đơn các phần đất cầm cố và chuyển nhượng.

Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn rút lại yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 8.800.000đ và xác định yêu cầu bị đơn trả số tiền đã chốt nợ tại Biên bản hòa giải cơ sở ngày 19/10/2023 là 418 triệu, có tính lãi của số tiền 100 triệu từ ngày 19/10/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm theo mức 10%/năm.

* *Bị đơn ông Võ Minh T, bà Lê Thị T1 trình bày*:

Việc vợ chồng ông ký vào các giấy tờ do nguyên đơn cung cấp là do nguyên đơn ép buộc từ việc ông bà thiếu nguyên đơn tiền hụi 49.270.000đ, có ông C2 là người làm chứng biết. Đối với Biên bản hòa giải ngày 19/10/2023 của Tổ hòa giải ấp T, lúc hòa giải ở ấp bà V có đưa ra các số tiền gồm: Tiền cố đất 200 triệu, tiền hụi 186.200.000đ, tiền mướn đất 32.000.000đ. Ông có trình bày với Tổ hòa giải là ông không đồng ý số tiền đó chứ không phải là không đồng ý với thời gian chuyển nhượng đất như bà V đưa ra là 03 tháng. Tổ hòa giải có thông qua cho ông nghe cả trang 01 và trang 02 của biên bản nhưng ông không có xem lại, không kiểm tra lại mà ký tên vào. Tổ hòa giải ghi nội dung ý kiến của ông "*không đồng ý vì thời gian quá ngắn*" là chưa đầy đủ ý kiến của ông, ý kiến của ông lúc đó là không đồng ý với tất cả các khoản nợ bên bà V đưa ra. Nay ông bà chỉ đồng ý trả khoản nợ hụi 49.270.000đ và tính lãi từ năm 2019 cho

nguyên đơn, còn các khoản nợ khác không có nên không đồng ý trả. Nguyên đơn chỉ quản lý thửa đất 87 được 08 tháng kể từ ngày lập Hợp đồng chuyển nhượng 04/12/2023. Hiện nay, ông bà đang quản lý thửa đất này.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Chí T2 và chị Võ Thị Thu T3*: thống nhất với ý kiến của cha mẹ là ông T và bà T1.

Vụ việc hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân khu vực 10 - Cần Thơ đưa ra xét xử; tại Bản án sơ thẩm số: 69/2025/DS-ST ngày 17/9/2025 đã tuyên:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại số tiền 8.800.000đ (gồm: Tiền thuê bồi đất 1.800.000đ; Tiền thuốc và thuê người xịt thuốc xoài 2.000.000đ; Tiền phân và thuê người rải phân 3.000.000đ; Tiền mua cây giống (cau, chuối) và tiền thuê người trồng cây 2.000.000đ).

2. Tuyên bố hợp đồng cầm cố QSDĐ là Tờ cam kết cố đất ngày 12/4/2019 và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 04/12/2023giữa ông Võ Minh T, bà Lê Thị T1 với ông Nguyễn Văn K, bà Trần Thị Hồng V là vô hiệu.

3. Buộc bị đơn ông Võ Minh T, bà Lê Thị T1 liên đới trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn K, bà Trần Thị Hồng V số tiền còn nợ là 418.000.000đ và tiền lãi là 29.111.111đ. Tổng cộng là 437.111.111đ.

Ngoài ra bản án còn tuyên về lãi suất chậm trả tiền, án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 01/10/2025 bị đơn ông Võ Minh T, bà Lê Thị T1 kháng cáo yêu cầu phúc thẩm xem xét bác khởi kiện của nguyên đơn về khoản tiền cố đất 200 triệu, tiền hụi 186 triệu và tiền mướn đất 32.000.000đ; chỉ thừa nhận và đồng ý trả số tiền nợ hụi là 49.270.000đ

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có kháng cáo xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; nguyên đơn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày tại cấp sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn phân tích, chứng minh yêu cầu của nguyên đơn đòi bị đơn trả số nợ gốc 418 triệu là không có căn cứ. Bị đơn chứng minh được chỉ nợ nguyên đơn số tiền hụi 49.270.000đ nên đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền hụi gốc 49.270.000đ và tiền lãi từ ngày 10/12/2019 đến nay là 28.750.000đ; tổng cộng là 78.020.000đ.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: đương sự và Tòa án đã thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự; Về nội dung: căn cứ vào Biên bản đối chất ngày 27/3/2025 tại Tòa án cấp sơ thẩm và Tờ cam kết cố đất ngày 12/4/2019 thể hiện: số tiền hụi bị đơn nợ nguyên đơn đã được cộng chung trong Tờ cố đất. Do đó, thực chất bị đơn chỉ nợ nguyên đơn tổng số tiền là 200 triệu. Cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số nợ gốc 418 triệu là chưa đủ căn cứ. Đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 200 triệu và lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ kể từ ngày cam kết 13/10/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

* Về thủ tục tố tụng:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu việc cầm cố và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết với bị đơn vì thực chất là để đảm bảo cho việc bị đơn vay, mượn tiền cũng như số tiền hụi còn nợ chưa trả chứ bản chất không có việc cầm cố hay chuyển nhượng thực sự; yêu cầu bị đơn trả lại tổng số tiền còn nợ là 418.000.000đ. Đây là "*Tranh chấp hợp đồng cầm cố, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vay tài sản và nợ hụi*" theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Cấp sơ thẩm không xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là có thiếu sót, cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[2] Người liên quan Võ Thị Thu T3 vắng mặt, xét không ảnh hưởng đến việc giải quyết kháng cáo. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, phiên tòa phúc thẩm vẫn tiến hành theo quy định.

* Về nội dung:

[3] Xét rằng, trong suốt quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, cũng như diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm cả hai bên đều xác định và thừa nhận bản chất không phải phải là bị đơn cầm cố hay chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn; nguyên đơn chỉ giữ đất của bị đơn khoảng 08 tháng thì bị đơn đã nhận lại đất canh tác đến nay. Thực chất đó chỉ là hình thức mà theo nguyên đơn là để đảm bảo cho việc bị đơn vay mượn tiền và nợ tiền hụi bị đơn chưa trả cho nguyên đơn; còn bị đơn cho rằng là do nguyên đơn bắt ép phải ký vì còn nợ tiền hụi chưa trả. Đối chiếu với Biên bản đối chất ngày 27/3/2025 (BL 10, 11) là hoàn toàn phù hợp. Như vậy có căn cứ xác định việc cầm cố đất giữa hai bên theo "*Tờ cam kết cố đất ngày 12/4/2019*" và "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/12/2023*" là giao dịch giả tạo, cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu là có căn cứ và đúng quy định pháp luật.

[4] Bị đơn kháng cáo cho rằng chỉ còn nợ số tiền hụi 49.270.000đ, không thừa nhận tổng số tiền nợ như nguyên đơn yêu cầu 418 triệu. Nguyên đơn khẳng định bị đơn còn nợ số tiền 418 triệu đã thừa nhận tại buổi hòa giải cơ sở. Đánh giá luận điểm này, xét thấy: căn cứ Biên bản hòa giải cơ sở ngày 19/10/2023 của Tổ hòa giải ấp T (BL 32, 33) có ghi nhận: "*Bên B (bị đơn) giao đất 3 công tầm lớn cho bên A (nguyên đơn). Sau 3 tháng bên B sang đất được sẽ hoàn trả tiền cho bên A: tiền cố đất 200 triệu, tiền hụi 186.200.000đ, tiền mướn đất 32.000.000đ….. Ý kiến bên B không đồng ý vì thời gian quá ngắn…*". Theo biên bản này bị đơn chỉ phản đối về thời gian hoàn trả tiền cho nguyên đơn, chứ không phản đối về tổng số tiền hoặc một khoản tiền nào đó trong 03 khoản tiền đã nêu. Do đó lập luận bị nguyên đơn ép buộc ký các giấy cố đất hoặc chuyển nhượng đất, cũng như chỉ còn nợ số tiền hụi 49.270.000đ hay Tổ hòa giải cơ sở ghi biên bản không đúng với ý chí của bị đơn là không có cơ sở.

[5] Tuy nhiên, xét số tiền bị đơn thực nợ của nguyên đơn, thấy rằng: mặc dù trong Biên bản hòa giải cơ sở ngày 19/10/2023 có liệt kê các khoản bị đơn nợ, nhưng cũng có ghi nhận "… *Các khoản tiền có giấy tờ liên quan kèm theo…*". Đối chiếu với các tài liện chứng cứ đã thu thập thì hồ sơ chỉ có "*Tờ cam kết cố đất ngày 12/4/2019*" (BL 03, 04), theo đó tại trang 1 và 2 thể hiện bị đơn

có nợ nguyên đơn số tiền 100 triệu; trang 3 thể hiện ngày 10/12/2019 (âl) bị đơn có lấy thêm của nguyên đơn số tiền 50 triệu; trang 4 thể hiện ngày 16/4/2022 bị đơn có mượn của nguyên đơn số tiền 50 triệu, tổng hai đợt 100 triệu, hứa ngày 29/11/2022 trả. Và tại "Tờ cam kết ngày 03/9/2023" (BL 01, 02) tại trang 4 thể hiện bị đơn còn nợ nguyên đơn tiền hụi 49.270.000đ. Như vậy tổng cộng bị đơn nợ nguyên đơn số tiền 249.270.000đ, không có chứng cứ thể hiện bị đơn nợ nguyên đơn số tiền 418 triệu như đã ghi nhận tại Biên bản hòa giải cơ sở ngày 19/10/2023 và việc bị đơn cho rằng chỉ nợ nguyên đơn số tiền hụi 49.270.000đ, không thừa nhận các khoản nợ khác cũng không có chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở. Tại Tờ cam kết ngày 03/9/2023 bị đơn cam kết đến ngày 13/10/2023 sẽ trả đủ số tiền cố đất và tiền hụi cho nguyên đơn nhưng sau đó không thực hiện, nên theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự bị đơn phải chịu lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ kể từ ngày 13/10/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm 17/9/2025 (là 23 tháng 04 ngày) như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ; cụ thể: 249.270.000đ x 0,83% x 23 tháng 04 ngày = 47.861.502đ; tổng cộng là 297.131.502đ.

[5] Cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào Biên bản hòa giải cơ sở ngày 19/10/2023 để buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền nợ gốc 418.000.000đ và tiền lãi 29.111.111đ; tổng cộng 437.111.111đ là không chính xác, không xem xét một cách toàn diện và cũng chưa đủ căn cứ. Do đó, cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm về số tiền nợ bị đơn phải trả như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ. Các nội dung khác không có kháng cáo, kháng nghị nên không xem xét.

[6] Về án phí: Do sửa án sơ thẩm về số tiền nợ bị đơn phải trả nên án phí sơ thẩm sẽ được điều chỉnh lại, kể cả nguyên đơn cũng phải chịu án phí sơ thẩm trên số tiền không được chấp nhận 120.868.498đ. Kháng cáo được chấp nhận một phần, nên bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm. Lưu ý rút kinh nghiệm đối với cấp sơ thẩm trong việc bị đơn là vợ chồng cùng ký tên trong Đơn kháng cáo về phán quyết của án sơ thẩm là quyền và nghĩa vụ chung của họ, thì họ chỉ phải nộp tạm ứng án phí chung là 300.000đ, cấp sơ thẩm buộc họ phải nộp tạm ứng án phí riêng mỗi người 300.000đ là sai, cần chấn chỉnh lại cách hiểu này.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Võ Minh T, bà Lê Thị T1; Sửa một phần bản án sơ thẩm.

1/- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn K, bà Trần Thị Hồng V về yêu cầu bị đơn ông Võ Minh T, bà Lê Thị T1 bồi thường thiệt hại số tiền 8.800.000đ.

2/- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

+ Tuyên bố Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 12/4/2019 giữa ông Võ Minh T, bà Lê Thị T1 với ông Nguyễn Văn K, bà Trần Thị Hồng V theo "Tờ cam kết cố đất ngày 12/4/2019" và "Hợp đồng chuyển nhượng đất vườn ngày

04/12/2023” giữa ông Võ Minh T, bà Lê Thị T1 với ông Nguyễn Văn K, bà Trần Thị Hồng V là vô hiệu.

+ Buộc bị đơn ông Võ Minh T, bà Lê Thị T1 có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn K, bà Trần Thị Hồng V số tiền 297.131.502đ (trong đó: gốc 249.270.000đ + lãi 47.861.502đ). Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người có nghĩa vụ chậm trả tiền thì phải chịu lãi suất chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3/- Chi phí tố tụng khác:

+ Chi phí thẩm định, định giá tài sản 21.450.000đ mỗi bên chịu ½; nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bị đơn ông T, bà T1 phải nộp trả lại cho nguyên đơn số tiền 10.725.000đ.

+ Chi phí giám định chữ ký, chữ viết 11.656.000đ bị đơn chịu; đã nộp xong.

4/- Về án phí sơ thẩm:

+ Bị đơn ông T, bà T1 phải chịu án phí không có giá ngạch 600.000đ và án phí trả nợ có giá ngạch 14.856.575đ.

+ Nguyên đơn ông K, bà V phải chịu 6.043.425đ; khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 14.700.000đ theo các Biên lai số 0009098 ngày 03/12/2024 và số 0009130 ngày 09/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng (nay là Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ); nên được nhận lại 8.656.575đ.

5/- Về án phí phúc thẩm: Bị đơn không phải chịu, nên được nhận lại số tiền 600.000đ đã nộp tạm ứng án phí kháng cáo theo Biên lai số 0004051 và số 0004053 cùng ngày 02/10/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

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

Trường hợp bản án, quyết định 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Trần Tuấn Quốc

Nơi nhận :
- Các đương sự
- VKSND.TPCT
- TAND KV10.
- THADS. TPCT
- Lưu (HS - 2b).