TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 281/2025/DS-PT
Ngày 01 – 8 – 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 Nguyễn Thành Lập

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trọng Quế

Ông Đỗ Cao Khánh

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Hứa Như Nguyện - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà: Ông Hữu Duy Khánh – Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 186/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 6 năm 2025 về việc: Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2025/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 01/2025/QĐ-PT ngày 01 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Lâm Hoàng T, sinh năm 1956 (Vắng mặt);

Căn cước công dân số: 096056007307; cấp ngày: 09/8/2021; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội;

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh C.Nay là Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh C

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông T: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1975; Địa chỉ cư trú: Số H, Lưu Hữu P, khóm H, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Nay là khóm H, phường L, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

- *Bị đơn*: Ông Bùi Văn P1, sinh năm 1941 (Có mặt);

Căn cước công dân số: 096041001933; cấp ngày: 09/8/2021; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội;

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh C. Nay là Ấp T, xã T, tỉnh C

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Bùi Văn P1:

1. Bà Nguyễn Thị T1, là Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp

lý Nhà nước tỉnh C (Có mặt).

2. Bà Lê Huỳnh M, sinh năm 2000; địa chỉ cư trú: Ấp X, xã Q, huyện Đ, tỉnh Cà Mau. Nay là Ấp X, xã Q, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Bà Dương Thị N1, sinh năm 1960; Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau; Nay là Ấp T, xã T, tỉnh Cà Mau (Vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Ông Bùi Văn P1, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo ông Lâm Hoàng T trình bày:*

Ngày 12/3/1993 âm lịch, ông có nhận cầm cố phần đất của ông P1 diện tích 14 công tầm lớn, giá cố 14 chỉ vàng 24k, hai bên có làm tờ cố đất, không có quy định thời hạn cố, khi nào ông P1 có vàng thì chuộc lại, khi cố đất ông không có giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên không biết đất ai đứng tên, có quyền sử dụng hay chưa; đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau. Khi cố đất xong thì ông P1 bỏ đi khỏi địa phương, ông có canh tác được 01 năm thì các chủ nợ của ông P1 không cho ông canh tác nên ông không còn canh tác, sử dụng đất cho đến nay. Ngoài ra, trước thời gian cố đất khoảng 10 ngày ông có cho ông P1 mượn 04 chỉ vàng 24k, không có làm giấy tờ. Sau đó, khi hai bên làm tờ cố đất thì mới ghi tổng số vàng cố là 18 chỉ vàng 24k (bao gồm cả số vàng mượn). Sau đó, ông có làm thất lạc mất giấy cố đất nên khi ông yêu cầu ông P1 trả số vàng cố đất thì ông P1 yêu cầu phải có giấy cố đất thì mới trả cho ông. Việc ông P1 cho rằng đã trả đủ vàng không còn nợ ông là không đúng, nếu ông P1 đã trả đủ vàng phải lấy lại tờ cố đất. Nay ông yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố đất ngày 12/3/1993 âm lịch giữa ông với ông P1 là vô hiệu, buộc ông P1 phải trả lại cho ông số vàng là 18 chỉ vàng 24k.

- *Theo ông Bùi Văn P1 trình bày*:

Do thời gian quá lâu nên ông không nhớ rõ, chỉ nhớ có hỏi vay của ông T 02 chỉ vàng 24k, lãi suất 01 phân/tháng, do không đóng lãi thời gian dài nên nhập vốn, lãi là 18 chỉ vàng 24k (hiện giấy vay không còn). Để không phát sinh lãi nên ông thống nhất vào ngày 12/3/1993 âm lịch ông cố phần đất cho ông T diện tích 14 công tầm lớn bằng 18 chỉ vàng 24k, ông có ký tên vào giấy cố đất và đã giao đất cho ông T, thời điểm cố đất ông chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 1995, ông có trả cho ông T 04 chỉ vàng 24k, không có làm giấy tờ, đến năm 1996 ông trả thêm cho ông T 14 chỉ vàng 24k là đủ số vàng cố đất nên ông T giao đất lại cho ông, ông có yêu cầu ông T trả lại bản gốc tờ cố đất thì ông T nói đã mất nên ông kêu ông T làm biên nhận, ông T có làm biên nhận, nhưng do thời gian quá lâu biên nhận đã bị mối ăn, hiện không còn. Do ông đã trả đủ vàng cho ông T, nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T, vì ông không còn nợ. Đối với phần đất hiện nay ông đang quản lý sử dụng nên không có yêu cầu gì.

- *Theo bà Dương Thị N1 trình bày*:

Bà là vợ ông T, việc ông T cầm cố đất của ông P1 bà có biết, bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông T, bà không có ý kiến hay

yêu cầu gì khác. Do điều kiện đi lại khó khăn nên yêu cầu Tòa án hòa giải và xét xử vắng mặt đối với bà.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2025/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước quyết định:

Tuyên bố tờ cố đất lập ngày 12/3/1993 âm lịch giữa ông Lâm Hoàng T với ông Bùi Văn P1 là vô hiệu.

Buộc ông Bùi Văn P1 phải có nghĩa vụ trả cho ông Lâm Hoàng T số vàng là 18 (mười tám) chỉ vàng 24k.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 09/5/2025, ông Bùi Văn P1 có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Bùi Văn P1 giữ nguyên kháng cáo.

Phần tranh luận tại phiên toà:

Bà T1 phát biểu: Kháng cáo của ông P1 là có căn cứ, bởi lẽ: Nếu ông P1 không chuộc đất thì vì sao ông P1 quản lý sử dụng đất từ năm 1996 đến nay; nếu ông P1 chưa tra vàng cho ông T thì vì sao ông T giao đất cho ông P1 và ông P1 đã lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1996. Việc ông P1 trả vàng cho ông T có làm biên nhận, nhưng thời gian đã lâu đã bị mối ăn không còn. Do đó, kiến nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông P1, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

Bà M phát biểu: Thống nhất với ý kiến phát biểu của bà T1, nhưng bổ sung thêm: Hợp đồng cầm cố đất giữa ông T với ông P1 chấm dứt từ năm 1996, việc ông P1 trả vàng cho ông T không nhất thiết phải làm biên nhận trả vàng; không thể căn cứ vào Giấy cố đất ông T còn đang giữ để cho rằng ông P1 còn nợ ông T 18 chỉ vàng cố đất.

Ông P1 không có ý kiến tranh luận.

Ông N không có ý kiến tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà phát biểu: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Văn P1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của ông Bùi Văn P1, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Ông Lâm Hoàng T khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập theo tờ cố đất ngày 12/3/1993 âm lịch giữa ông T với ông P1 là vô hiệu, buộc ông P1 phải trả lại cho ông T số vàng là 18 chỉ vàng 24k. Ông P1 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông T, ông P1 cho rằng đã trả xong số vàng 18 chỉ vàng 24K cho ông T, không còn nợ.

[2] Xét thấy, giao dịch cầm số quyền sử dụng đất giữa ông T với ông P1 ngày 12/3/1993 âm lịch là thực tế có xảy ra, được ông T và ông P1 thừa nhận. Theo giấy cố đất ngày 12/3/1993 âm lịch giữa ông T với ông P1 thể hiện: Do ông P1 nợ ông T 18 chỉ vàng 24K nên ông P1 cố cho ông T số đất ruộng 14 công là 14

chỉ vàng 24K; còn lại 04 chỉ đến tháng 4 hườn lại. Giấy cố đất có ông T và ông P1 cùng ký tên. Sau khi giao phần đất cầm cố cho ông T thì ông P1 bỏ đi làm ăn khỏi địa phương. Ông T cho rằng ông nhận phần đất cầm có của ông P1 canh tác được 01 năm thì các chủ nợ của ông P1 ngăn cản, không cho ông T canh tác, nên ông không còn canh tác phần đất cầm cố cho đến nay. Vào năm 2000, khi ông P1 trở về địa phương thì ông có gặp ông P1 yêu cầu trả lại số vàng, nhưng ông P1 yêu cầu ông phải có giấy cố đất thì ông P1 mới trả vàng, nhưng do khi đó giấy cố đất bị thất lạc, nên ông P1 không trả lại số vàng cho ông; đến năm 2024 ông mới tìm gặp lại giấy cố đất. Ông P1 cho rằng năm 1995 có trả cho ông T 04 chỉ vàng 24k, khi trả không có làm giấy tờ; đến năm 1996 ông trả thêm cho ông T 14 chỉ vàng 24k là đủ số vàng cố đất, nên ông T giao đất lại cho ông, ông có yêu cầu ông T trả lại bản gốc giấy cố đất nhưng ông T nói giấy cố đất đã mất nên ông có kêu ông T làm biên nhận; nhưng do thời gian quá lâu biên nhận đã bị mối ăn, hiện không còn.

[3] Xét lời trình bày của ông P1 cho rằng đã trả xong 18 chỉ vàng 24K cho ông T, cụ thể trả 02 lần: Năm 1995 trả 04 chỉ vàng 24k, khi trả không làm giấy tờ; đến năm 1996 trả thêm 14 chỉ vàng 24k; khi trả vàng ông P1 không lấy lại giấy cố đất, ông P1 cho rằng ông T có làm biên nhận nhưng do thời gian quá lâu nên biên nhận đã bị mối ăn, hiện không còn. Lời khai này mâu thuẫn với lời trình bày của ông P1 tại biên bản hòa giải của ấp T ngày 18/10/2024, tại biên bản hòa giải này ông P1 trình bày khi trả vàng 02 lần cho ông T hai bên không có làm giấy tờ gì. Ngoài lời trình bày của ông P1 cho rằng đã trả xong cho ông T 18 chỉ vàng 24, thì ông P1 cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ để chứng minh có việc trả vàng như ông P1 trình bày. Trong khi đó ông T không thừa nhận lời trình bày của ông P1, mà xác định ông P1 chưa trả vàng cho ông và bản gốc giấy cố đất giữa ông T với ông P1 hiện nay ông T vẫn còn đang giữ.

[4] Theo trình bày của ông P1 cho rằng ông T quản lý sử dụng đất đến năm 1996; năm 1996 ông trả xong số vàng cho ông T và chuộc lại đất; nhưng qua xác minh của Toà án cấp sơ thẩm ngày 17/4/2025, đối với ông Nguyễn Văn D và bà Bùi Thị Đ, thì ông D và bà Đ xác định "*Ông T có canh tác, sử dụng đất khoảng 01 năm, khi đó ông P1 đã bỏ địa phương đi làm nơi khác, các chủ nợ của ông P1 hay đất của ông P1 do ông T sử dụng nên vợ chồng ông cùng các chủ nợ khác đến ngăn cản ông T sử dụng đất nên ông T không còn canh tác đất*". Lời trình bày của ông D và bà Đ phù hợp với lời trình bày của ông T về thời gian ông T quản lý sử dụng, canh tác đối với phần đất cầm cố của ông P1. Xét thấy, ông P1 thừa nhận trước đây có cầm cố cho ông T đất cho ông T bằng 18 chỉ vàng 24k, nhưng ông P1 không cung cấp chứng cứ chứng minh đã trả cho ông T số vàng là 18 chỉ vàng 24k. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, buộc ông P1 trả cho ông T số vàng là 18 chỉ vàng 24k là có căn cứ.

[5] Từ nhận định trên, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo ông Bùi Văn P1, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông P1 là người cao tuổi nên được miễn chịu án phí (đã được miễn dự nộp).

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Văn P1.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2025/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau. Nay là Toà án nhân dân khu vực 4 – Cà Mau.

Tuyên xử:

- Tuyên bố Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Hoàng T với ông Bùi Văn P1 được xác lập theo Tờ cố đất ngày 12/3/1993 âm lịch là vô hiệu.

Buộc ông Bùi Văn P1 phải có nghĩa vụ trả cho ông Lâm Hoàng T số vàng là 18 chỉ vàng 24k.

- Án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm: Ông P1 được miễn chịu án phí.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 thoả 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.

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

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân khu vực 4-Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 4-Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thành Lập