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: 530/2025/DS-PT
Ngày: 29 – 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 THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Toàn.

Các Thẩm phán: Bà Tôn Thị Thanh Thúy.

Ông Nguyễn Vĩnh Khương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Tấn Thành - Thư ký viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Mỹ Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 29/8/2025, tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ-Cơ sở 1 (trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng cũ) xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 189/2025/TLPT-DS ngày 23 tháng 6 năm 2025, về việc tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 - Cần Thơ) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 354/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Phạm Văn T, sinh năm 1967; địa chỉ: Ấp S, xã P, thành phố Cần Thơ (ấp S, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cũ). (vắng mặt).

2. Bà Đỗ Thị Ê H, sinh năm 1968; địa chỉ: Ấp S, xã P, thành phố Cần Thơ (ấp S, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cũ). (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn: Ông Lý Bình Đ, sinh ngày 00/00/1977; địa chỉ: Số 348, đường N, phường P, thành phố Cần Thơ (số 348, đường N, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cũ), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 16/10/2023). (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Triệu Quang M, sinh ngày 01/01/1969; địa chỉ: Ấp P, xã T, thành phố Cần Thơ (ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cũ). (vắng mặt).

2. Bà Trần Thị L, sinh ngày 01/01/1975; địa chỉ: Ấp P, xã T, thành phố Cần Thơ (ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cũ). (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của các bị đơn: Bà Võ Thị Mỹ Ă, sinh ngày 00/00/1961; địa chỉ: Số 112/9C, đường P, Khóm B, phường S, thành phố Cần Thơ (số 112/9C, đường P, Khóm B, Phường T, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cũ), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 13/8/2025). (có mặt).

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

1. Ông Đặng Ngọc Ư, sinh năm 1985; địa chỉ: Ấp T, xã H, thành phố Cần Thơ (ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cũ). (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

2. Ông Huỳnh Bạch G, sinh năm 1956; địa chỉ: Số 158, đường K, phường S, thành phố Cần Thơ (số 158, đường K, Phường N, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cũ). (vắng mặt).

3. Bà Phạm Thị C, sinh năm 1977; địa chỉ: Ấp P, xã T, thành phố Cần Thơ (ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cũ). (vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Ông Triệu Quang M và bà Trần Thị L, là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- *Theo Đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn ông Phạm Văn T, bà Đỗ Thị Ê H trình bày như sau:*

Ngày 01/01/2021 (ngày 19/11/2020 Âm lịch), vợ chồng ông Triệu Quang M và bà Trần Thị L cầm cố cho vợ chồng ông Phạm Văn T, bà Đỗ Thị Ê H phần đất diện tích 09 công tầm 03m thuộc các thửa đất số 802 và 804, tờ bản đồ 02, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Giá cầm cố là 60 chỉ vàng 24k và 5.500.000 đồng. Thời hạn cầm cố là 03 năm, hết thời hạn cầm cố, vợ chồng ông M, bà L chuộc lại đất, trả lại cho vợ chồng ông T, bà H 60 chỉ vàng 24k và 5.500.000 đồng.

Trong thời gian quản lý, sử dụng đất ông T, bà H biết được bà L đã chuyển nhượng đất cho người khác như sau: Ngày 29/4/2022, bà L ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 804, tờ bản đồ số 02, diện tích 5.288m^2, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cho ông Đặng Ngọc Ư; ngày 19/5/2023, bà L ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 802, tờ bản đồ số 02, diện tích 6.668m^2, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cho ông Huỳnh Bạch G nên phát sinh tranh chấp. Ngày 21/9/2023, Ủy ban nhân dân xã Phú Tâm, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng đã tiến hành hòa giải nhưng không thành. Vợ chồng ông T, bà H có cầm cố cho bà C phần đất ruộng 08 công là phần đất đã nhận cầm cố của vợ chồng ông M, bà L với số tiền 300.000.000 đồng. Đến nay, ông T, bà H đã chuộc lại đất xong.

Ông T, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố hợp đồng cầm

cố quyền sử dụng đất theo Tờ cố đất ruộng ngày 01/01/2021 (ngày 19/11/2020 Âm lịch) giữa vợ chồng ông T, bà H và vợ chồng ông M, bà L đối với phần đất diện tích 09 công tầm 03m thuộc thửa đất số 802 và 804, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại tại ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng vô hiệu. Buộc vợ chồng ông M, bà L hoàn trả cho vợ chồng ông T, bà H 60 chỉ vàng 24k và 5.500.000 đồng.

- Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Trần Thị L trình bày như sau:

Bà L và ông Triệu Quang M là vợ chồng. Vợ chồng bà có cầm cố cho vợ chồng ông T, bà H phần đất diện tích 09 công tầm 03m thuộc thửa đất số 802 và 804, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Thời hạn cầm cố là 03 năm, hết thời hạn cầm cố vợ chồng bà sẽ chuộc lại đất, chưa có tiền chuộc lại đất thì vợ chồng ông T, bà H tiếp tục sử dụng đất. Giá cầm cố là 60 chỉ vàng 24k và 5.500.000 đồng. Vợ chồng bà đã nhận đủ 60 chỉ vàng 24k và 5.500.000 đồng và đã giao đất cho vợ chồng ông T, bà H quản lý, canh tác.

Ngày 29/4/2022, bà L chuyển nhượng cho Ông Ư phần đất diện tích 5.288m^2, thuộc thửa đất số 804, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Tuy nhiên, bà L chỉ chuyển tên nhờ Ông Ư đứng tên để làm thủ tục vay Ngân hàng để trả nợ cho Ông Ư số tiền 250.000.000 đồng. Ngày 19/5/2023, bà L chuyển nhượng cho ông Đ phần đất diện tích 6.668m^2, thuộc thửa đất số 802, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Hai bên có làm hợp đồng công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Văn N, bà L đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ, ông Đ đã giao cho bà L số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 300.000.000 đồng.

Bà L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà H. Bà L yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa các bên, bà L đồng ý giao đất cho vợ chồng ông T, bà H tiếp tục quản lý, canh tác cho đến khi bà L có tiền chuộc lại đất.

- Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, bị đơn ông Triệu Quang M vắng mặt khi được Tòa án triệu tập và không có cung cấp lời khai về vụ án.

- Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Ngọc Ư trình bày như sau:

Vào năm 2022, vợ chồng ông M, bà L chuyển nhượng cho Ông Ư phần đất diện tích 5.288m^2, thuộc thửa đất số 804, tờ bản đồ số 02, tại ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng với giá 250.000.000 đồng. Ông Ư thấy diện tích đất nhỏ nên để vợ chồng ông M, bà L quản lý, sử dụng. Giao dịch chuyển nhượng đất giữa Ông Ư và vợ chồng ông M, bà L hai bên sẽ tự thương lượng giải quyết; không có ý kiến về giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T, bà H với vợ chồng bà L, ông M.

- Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Bạch G vắng mặt khi được Tòa án triệu tập, không có cung cấp lời khai về vụ án và không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị C trình bày như sau:

Bà C có nhận cầm cố của vợ chồng ông T, bà H phần đất ruộng 08 công là phần đất vợ chồng ông T, bà H nhận cầm cố của vợ chồng bà L, ông M với số tiền 300.000.000 đồng. Bà C và vợ chồng ông T, bà H tự thương lượng giải quyết, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

- Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Cần Thơ) và Mảnh trích đo địa chính số 43-2024 ngày 22/4/2024 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn đo đạc và dịch vụ Đất Mới, phần đất tranh chấp có diện tích và hiện trạng như sau:

+ Thửa đất số 802, tờ bản đồ số 02, diện tích đo đạc thực tế là 6.666,3m^2, tại ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng có vị trí, số đo như sau: Hướng Đông giáp thửa đất số 804, có số đo 51m; giáp thửa đất số 449 (Sơn Thành I), có số đo 7,46m. Hướng Tây giáp Kênh thủy lợi, có số đo 55,76m. Hướng Nam giáp thửa đất số 449 (Sơn Thành I), có số đo 3,48m + 80,40m + 34,79m. Hướng Bắc giáp thửa đất số 451 (Trương Thanh X), có số đo 5,48m + 21,89m + 39,73m + 1,80m + 27,52m + 16,07m + 3,56m. Tài sản, công trình trên đất: Tại thời điểm đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ đất trồng lúa đã thu hoạch xong.

+ Thửa đất số 804, tờ bản đồ số 02, diện tích đo đạc thực tế là 5.287,1m^2, tại ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng có vị trí, số đo như sau: Hướng Đông giáp thửa đất số 450 (Trần Z), có số đo 24,0m; giáp thửa đất số 450 (Sơn Thành I), có số đo 39,85m. Hướng Tây giáp thửa đất số 802, có số đo 51,0m. Hướng Nam giáp thửa đất số 449 (Sơn Thành I), có số đo 10,16m + 52,29m + 26,75m + 5,16m. Hướng Bắc giáp thửa đất số 451 (Trương Thanh X), có số đo 15,65m + 18,54m + 58,21m. Tài sản, công trình trên đất: Tại thời điểm đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ đất trồng lúa đã thu hoạch xong.

Vụ án đã được Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Cần Thơ) thụ lý, giải quyết theo trình tự sơ thẩm. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 - Cần Thơ) quyết định: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm b 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, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn T và bà Đỗ Thị Ê H.

1.1. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo Tờ cố đất ruộng ngày 01/01/2021 (ngày 19/11/2020 Âm lịch) giữa ông Phạm Văn T, bà Đỗ Thị Ê H và ông Triệu Quang M, bà Trần Thị L đối với thửa đất số 802, tờ bản đồ số 02, diện tích đo đạc thực tế là 6.666,3m^2, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng và thửa đất số 804, tờ bản đồ số 02, diện tích đo đạc thực tế là 5.287,1m^2, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu.

1.2. Buộc ông Triệu Quang M, bà Trần Thị L hoàn trả cho ông Phạm Văn T, bà Đỗ Thị Ê H 60 chỉ vàng 24k, giá 10.980.000 đồng/chỉ, tương đương số tiền 658.800.000 đồng và 5.500.000 đồng. Tổng cộng ông Triệu Quang M, bà Trần Thị L phải hoàn trả cho ông Phạm Văn T, bà Đỗ Thị Ê H số tiền 664.300.000 đồng.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, người có quyền thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người có nghĩa vụ thi hành án còn phải chịu tiền lãi do chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.

1.3. Buộc ông Phạm Văn T, bà Đỗ Thị Ê H hoàn trả cho ông Triệu Quang M, bà Trần Thị L thửa đất số 802, tờ bản đồ số 02, diện tích đo đạc thực tế là 6.666,3m^2, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng có số đo, vị trí tứ cận như sau: Hướng Đông giáp thửa đất số 804, có số đo 51m; giáp thửa đất số 449 (Sơn Thành I), có số đo 7,46m. Hướng Tây giáp Kênh thủy lợi, có số đo 55,76m. Hướng Nam giáp thửa đất số 449 (Sơn Thành I), có số đo 3,48m + 80,40m + 34,79m. Hướng Bắc giáp thửa đất số 451 (Trương Thanh X), có số đo 5,48m + 21,89m + 39,73m + 1,80m + 27,52m + 16,07m + 3,56m. Tài sản, công trình trên đất: Tại thời điểm đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ đất trồng lúa đã thu hoạch xong (có sơ đồ kèm theo).

1.4. Buộc ông Phạm Văn T, bà Đỗ Thị Ê H hoàn trả cho ông Triệu Quang M, bà Trần Thị L thửa đất số 804, tờ bản đồ số 02, diện tích đo đạc thực tế là 5.287,1m^2, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng có số đo, vị trí tứ cận như sau: Hướng Đông giáp thửa đất số 450 (Trần Z), có số đo 24,0m; giáp thửa đất số 450 (Sơn Thành I), có số đo 39,85m. Hướng Tây giáp thửa đất số 802, có số đo 51,0m. Hướng Nam giáp thửa đất số 449 (Sơn Thành I), có số đo 10,16m + 52,29m + 26,75m + 5,16m. Hướng Bắc giáp thửa đất số 451 (Trương Thanh X), có số đo 15,65m + 18,54m + 58,21m. Tài sản, công trình trên đất: Tại thời điểm đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ đất trồng lúa đã thu hoạch xong (có sơ đồ kèm theo).

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 22/5/2025, các bị đơn ông Triệu Quang M và bà Trần Thị L có đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy bản án sơ thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và cho rằng: Thửa đất số 802 và 804 hiện nay do nguyên đơn đang quản lý, sử dụng, nhưng hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất không được Luật Đất đai cho phép; nguyên đơn đã cố các thửa đất nêu trên lại cho C, nhưng đã chuộc đất lại rồi. Hiện nay các bị đơn đã chuyển nhượng các thửa đất trên lại cho ông Đ và Ông Ư, nên đề nghị bác yêu cầu kháng cáo của các bị đơn.

+ Người đại diện hợp pháp của các bị đơn không thay đổi, bổ sung hoặc rút đơn kháng cáo và cho rằng: Hợp đồng cầm cố đất giữa nguyên đơn với bị đơn còn thời hạn cố đất và nguyên đơn đã cố các thửa đất nêu trên lại cho bà C. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm xác định giá vàng chưa phù hợp và buộc bị đơn chịu án

phí sơ thẩm; chi phí tố tụng là không đúng, nên đề nghị Chấp nhận kháng cáo của các bị đơn, hủy bản án sơ thẩm và bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội nội dung vụ án.

- Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Về nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào các quy định pháp luật có liên quan đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn và áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025), giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 - Cần Thơ).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận, ý kiến phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm lần thứ hai, nguyên đơn ông T, bà H và bị đơn ông M, bà L đều vắng mặt, nhưng có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Ư vắng mặt nhưng có đề nghị xét xử vắng mặt; ông Đ, bà C đều vắng mặt không rõ lý do. Việc vắng mặt những người vừa nêu trên không gây ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025), tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về người kháng cáo, nội dung, hình thức đơn kháng cáo; thời hạn kháng cáo của bị đơn ông M và bà L là đúng chủ thể có quyền kháng cáo, đảm bảo về hình thức và còn trong thời hạn kháng cáo được quy định tại Điều 271, Điều 272, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025), nên kháng cáo hợp lệ, được Tòa án chấp nhận và tiến hành xét xử phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn ông M, bà L, về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy bản án sơ thẩm và bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét thấy:

[3.1] Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm và tại Đơn kháng cáo lập ngày 22/5/2025 của bị đơn ông M, bà L, nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất xác định: Ngày 01/01/2021 (ngày 19/11/2020 Âm lịch), vợ chồng ông M, bà L cầm cố cho vợ chồng ông T, bà H phần đất diện tích 09 công tầm 03m thuộc các thửa đất số 802 và 804, tờ bản đồ 02, tại ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là Ấp P, xã T, thành phố Cần Thơ), hai bên có lập Tờ cố đất ruộng, giá cầm cố là 60 chỉ vàng 24k và 5.500.000 đồng, thời hạn cầm cố là 03 năm, hết thời hạn cầm cố, vợ chồng ông M, bà L chuộc lại đất, trả lại cho vợ chồng ông T, bà H 60 chỉ

vàng 24k và 5.500.000 đồng. Đồng thời, nguyên đơn và bị đơn cũng thống nhất về số liệu đo đạc thực tế, hiện trạng các thửa đất số 802 và 804 được ghi nhận tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 - Cần Thơ) và Mảnh trích đo địa chính số 43-2024 ngày 22/4/2024 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn đo đạc và dịch vụ Đất Mới. Đây là những 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2025).

[3.2] Mặc dù, khi xác lập giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất, nguyên đơn và bị đơn đều tự nguyện, có đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự, giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất được lập thành văn bản, bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đối tượng của giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất là các thửa đất số 802 và 804. Nhưng tại khoản 1 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 quy định: *"Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này"*. Như vậy, pháp luật không cho phép người sử dụng đất thực hiện cầm cố quyền sử dụng đất nên giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất xác lập vào ngày 01/01/2021 giữa ông T, bà H và ông M, bà L là giao dịch vi phạm điều cấm của luật và bị vô hiệu theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 122 và Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Cụ thể, tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu như sau: *"1. 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; 2. 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. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả; 3. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó; 4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường; 5. Việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu liên quan đến quyền nhân thân do Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định"*. Do đó, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà H và tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng theo Tờ cố đất ruộng ngày 01/01/2021 (ngày 19/11/2020 Âm lịch) giữa ông T, bà H với ông M, bà L đối với thửa đất số 802, tờ bản đồ số 02, theo đo đạc thực tế diện tích 6.666,3m^2 và thửa đất số 804, tờ bản đồ số 02, theo đo đạc thực tế diện tích 5.287,1m^2, tại ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là Ấp P, xã T, thành phố Cần Thơ) là giao dịch dân sự vô hiệu là có căn cứ. Đồng thời, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm xử buộc ông T, bà H có nghĩa vụ hoàn trả cho ông M, bà L phần đất nhận cầm cố theo kết quả đo đạc thực tế, hiện trạng như kết xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm và xử buộc ông M, bà L có nghĩa vụ hoàn trả cho ông T, bà H 60 chỉ vàng 24k quy đổi thành tiền là 658.800.000 đồng và 5.500.000 đồng, tổng cộng là 664.300.000 đồng (theo giá vàng 24k tại địa phương tại thời điểm xét xử là 10.980.000 đồng/chỉ) là phù hợp với quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Xét kháng cáo của các bị đơn về việc các bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xác định giá vàng chưa phù hợp và buộc các bị đơn chịu án phí sơ thẩm; chi phí tố tụng là không đúng. Xét thấy, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được

Tòa án chấp nhận nên Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm buộc các bị đơn ông M, bà L chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với nghĩa vụ về tài sản là 30.572.000 đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) và điểm a, b khoản 1, khoản 2, 3 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Đồng thời, HĐXX cấp sơ thẩm xử buộc bị đơn ông M, bà L chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp với số tiền là 15.150.000 đồng. Do ông T, bà H đã nộp tạm ứng trước, nên ông M, bà L có nghĩa vụ nộp số tiền 15.150.000 đồng để hoàn trả lại cho ông T, bà H là có căn cứ, đúng quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025).

[5] Trong vụ án này, có các giao dịch khác như: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M, bà L với Ông Ư đối với thửa đất số 804; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M, bà L với ông Đ đối với thửa đất số 802. Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông T, bà H với bà C đối với các thửa đất đã cầm cố của ông M, bà L. Tuy nhiên, các đương sự không có yêu cầu Tòa án giải quyết trong cùng vụ án này và ông T, bà H đã chuộc lại đất cầm cố từ bà C. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết đối với các giao dịch này là phù hợp với quy định của pháp luật.

[6] Từ những nhận định trên, thấy rằng kháng cáo của ông M, bà L là không có căn cứ chấp nhận. Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025), giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm, nên ông M, bà L mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền là 300.000 đồng theo quy định tại vào khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) và khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[8] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn ông M, bà L và áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025), giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 - Cần Thơ) là có căn cứ, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025); căn cứ khoản 1 Điều 29 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, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của các bị đơn ông Triệu Quang M và bà Trần Thị L.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2025 về việc tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 - Cần Thơ). Án tuyên như sau:

2.1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn T và bà Đỗ Thị Ê H.

- Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo Tờ cố đất ruộng ngày 01/01/2021 (ngày 19/11/2020 Âm lịch) giữa ông Phạm Văn T, bà Đỗ Thị Ê H và ông Triệu Quang M, bà Trần Thị L đối với thửa đất số 802, tờ bản đồ số 02, diện tích đo đạc thực tế là 6.666,3m^2, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã P, thành phố Cần Thơ) và thửa đất số 804, tờ bản đồ số 02, diện tích đo đạc thực tế là 5.287,1m^2, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã P, thành phố Cần Thơ) là vô hiệu.

- Buộc ông Triệu Quang M, bà Trần Thị L hoàn trả cho ông Phạm Văn T, bà Đỗ Thị Ê H 60 chỉ vàng 24k, giá 10.980.000 đồng/chỉ, tương đương số tiền 658.800.000 đồng và 5.500.000 đồng. Tổng cộng ông Triệu Quang M, bà Trần Thị L phải hoàn trả cho ông Phạm Văn T, bà Đỗ Thị Ê H số tiền 664.300.000 đồng (Sáu trăm sáu mươi bốn triệu ba trăm nghìn đồng).

- Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng bị đơn còn phải trả lãi cho nguyên đơn theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, đối với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

- Buộc ông Phạm Văn T, bà Đỗ Thị Ê H hoàn trả cho ông Triệu Quang M, bà Trần Thị L thửa đất số 802, tờ bản đồ số 02, diện tích đo đạc thực tế là 6.666,3m^2, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã P, thành phố Cần Thơ). Có số đo, vị trí tứ cận như sau: Hướng Đông giáp thửa đất số 804, có số đo 51m; giáp thửa đất số 449 (Sơn Thành I), có số đo 7,46m. Hướng Tây giáp Kênh thủy lợi, có số đo 55,76m. Hướng Nam giáp thửa đất số 449 (Sơn Thành I), có số đo 3,48m + 80,40m + 34,79m. Hướng Bắc giáp thửa đất số 451 (Trương Thanh X), có số đo 5,48m + 21,89m + 39,73m + 1,80m + 27,52m + 16,07m + 3,56m. Tài sản, công trình trên đất: Tại thời điểm đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ đất trồng lúa đã thu hoạch xong.

- Buộc ông Phạm Văn T, bà Đỗ Thị Ê H hoàn trả cho ông Triệu Quang M, bà Trần Thị L thửa đất số 804, tờ bản đồ số 02, diện tích đo đạc thực tế là 5.287,1m^2, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã Phú Tâm, thành phố Cần Thơ). Có số đo, vị trí tứ cận như sau: Hướng Đông giáp thửa đất số 450 (Trần Z), có số đo 24,0m; giáp thửa đất số 450 (Sơn Thành I), có số đo 39,85m. Hướng Tây giáp thửa đất số 802, có số đo 51,0m. Hướng Nam giáp thửa đất số 449 (Sơn Thành I), có số đo 10,16m + 52,29m + 26,75m + 5,16m. Hướng Bắc giáp thửa đất số 451 (Trương Thanh X), có số đo 15,65m + 18,54m + 58,21m.

Tài sản, công trình trên đất: Tại thời điểm đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ đất trồng lúa đã thu hoạch xong.

(Đã gửi kèm theo bản án sơ thẩm Mảnh trích đo địa chính số 43-2024 ngày 22/4/2024 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn đo đạc và dịch vụ Đất Mới).

2.2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trần Thị L, ông Triệu Quang M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 30.872.000 đồng (Ba mươi triệu tám trăm bảy mươi hai nghìn đồng).

- Hoàn trả cho ông Phạm Văn T, bà Đỗ Thị Ê H số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 7.925.000 đồng (Bảy triệu chín trăm hai mươi lăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009103 ngày 23/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 - Cần Thơ).

2.3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Triệu Quang M, bà Trần Thị L phải chịu tổng chi phí số tiền 15.150.000 đồng (Mười lăm triệu một trăm năm mươi nghìn đồng). Buộc ông Triệu Quang M, bà Trần Thị L có nghĩa vụ nộp số tiền 15.150.000 đồng (Mười lăm triệu một trăm năm mươi nghìn đồng) để hoàn trả lại cho ông Phạm Văn T, bà Đỗ Thị Ê H.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Triệu Quang M và bà Trần Thị L mỗi người chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà mỗi người đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001424 và 0001425 ngày 30/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 – Cần Thơ). Như vậy, Ông Triệu Quang M và bà Trần Thị L đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

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

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014), thì những 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND TP. Cần Thơ (01 bản);
- TAND khu vực 6-Cần Thơ (02 bản);
- Phòng THADS khu vực 6-Cần Thơ (01 bản);
- Các đương sự (06 bản);
- Lưu: VP, HS (05 bản).

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Toàn