

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH CÀ MAU

Bản án số: 238/2025/DS-PT

Ngày 27 – 6 - 2025

(V/v tranh chấp HĐ cầm cố QSDĐ)

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa: Ông **Ninh Quang Thế**

Các Thẩm Phán: Ông **Nguyễn Thành Lập**

Ông **Đặng Minh Trung**

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

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

Ngày 27 tháng 6 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: 139/2025/TLPT-DS ngày 12 tháng 5 năm 2025 về việc “*Tranh chấp HĐ cầm cố QSD đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 126/2025/DS-ST ngày 02 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 154/2025/QĐ-PT ngày 23 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà **Nguyễn Thị M**, sinh năm 1968, ông **Trần Văn Đ**, sinh năm 1966. Cùng địa chỉ cư trú: Khóm E, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- **Bị đơn:** Ông **Trần Văn S**, sinh năm 1962, bà **Hồ Thị S1**, sinh năm 1968. Cùng địa chỉ cư trú: Khóm E, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- **Người kháng cáo:** Ông Trần Văn S và bà Hồ Thị S1 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị M và ông Trần Văn Đ trình bày: Ngày 01/02/2024 vợ chồng ông Trần Văn S và bà Hồ Thị S1 nhờ ông bà cầm cố nền nhà ngang 05m, dài 22m = 110m², giá cầm cố là 270.000.000 đồng (Hai trăm bảy mươi triệu đồng), ông bà không có tiền nên có vay tiền của người khác mỗi tháng tiền lãi là 8.000.000 đồng được ông S và bà S1 đồng ý. Sau đó hai bên có làm Hợp đồng cầm cố nền nhà đất, từ khi cầm cố đến nay ông S và bà S1 không có đóng lãi cũng như không trả bất kỳ khoản nào, ông bà đã xuất tiền ra đóng lãi 03 tháng là 24.000.000 đồng. Nay ông bà yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng cầm cố nền nhà và đất ngày 01/02/2024 nêu trên vô hiệu, buộc vợ chồng ông S và bà S1 trả cho ông bà số tiền gốc 270.000.000 đồng, không yêu cầu lãi.

Quá trình giải quyết vụ án bà Hồ Thị S1 trình bày: Bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì bà không ký tên vào Hợp đồng cầm cố nền nhà ngày 01/02/2024 và cũng không nhận số tiền 270.000.000 đồng từ vợ chồng ông Đ, bà M. Lợi dụng việc bà vắng nhà nên vợ chồng ông Đ, bà M đến nhà ép và hăm dọa chồng bà là ông Trần Văn S ký hợp đồng trên. Trước đây vào năm 2021 bà có vay 40.000.000 đồng của bà M, lãi suất mỗi tháng 4.000.000 đồng, thời điểm đó bà đưa giấy Tờ sang nhượng nền nhà cho bà M giữ làm tin, biên nhận vay đó có T khóm 5 là ông M1 ký chứng kiến. Bà đã đóng lãi rất nhiều, hơn một năm nay bà không còn khả năng đóng lãi nên bà M và ông Đ mới gộp vào tổng cộng 270.000.000 đồng và ép chồng bà ký Hợp đồng cầm nền nhà. Thực tế vợ chồng bà không cầm nền nhà cũng như không nhận 270.000.000 đồng từ nguyên đơn, nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà chỉ đồng ý trả cho ông Đ, bà M số tiền 40.000.000 đồng mà bà đã vay.

Quá trình giải quyết vụ án ông Trần Văn S trình bày: Ông thừa nhận ông là người ký tên vào Hợp đồng cầm cố nền nhà ngày 01/02/2024 và ký thay luôn chỗ tên vợ ông bà Hồ Thị S1. Thời điểm đó ông Đ và bà M đem Hợp đồng qua kêu ông ký tên phụ đóng lãi, do đi làm về mệt và tin tưởng nên ông ký mà không đọc nội dung. Lúc ông ký tên cũng không có ai làm chứng, chỉ có ông và vợ chồng bà M, ông Đ. Ông biết vợ ông vay tiền của bà M, ông Đ 40.000.000 đồng, vợ ông có đưa Tờ sang nhượng nền nhà cho bà M giữ làm tin, quá trình vay ông có phụ đóng lãi cho vợ ông. Ông thống nhất theo lời trình bày của vợ ông là bà S1, ông đồng ý cùng bà S1 trả cho nguyên đơn số tiền 40.000.000 đồng, không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 126/2025/DS-ST ngày 02 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời Quyết định:

Tuyên bố “Hợp đồng cầm nền nhà đất ngày 01/02/2024” giữa ông Trần Văn S và bà Hồ Thị S1 với ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị M là vô hiệu. Buộc ông Trần Văn S và bà Hồ Thị S1 có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị M và ông Trần Văn Đ số tiền là 270.000.000 đồng.

Ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị M phải trả lại Tờ sang nhượng nền nhà cho ông Trần Văn S và bà Hồ Thị S1.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm thi hành, án phí quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 08/4/2025 Ông S bà S1 kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông S bà S1 chỉ thừa nhận có mượn của bà M ông Đ 40.000.000 đồng vào ngày 22/2/2021 al có giao cho bà M ông Đoàn T1 sang nhượng nền nhà, lãi suất 10%/tháng, vợ chồng ông đóng lãi hơn 1 năm thì ngưng, ông bà không vay 270.000.000 đồng.

Bà M ông Đ cho rằng ông S bà S1 thế chấp giấy sang nền nhà vay 270.000.000đ yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu ý kiến: Về tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng, các đương sự chấp hành đúng nội quy phiên tòa. Về nội dung, ông S bà S1 không cung cấp thêm chứng cứ mới chứng minh cho kháng cáo của mình, kiến nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 điều 308 BLTTDS, không chấp nhận kháng cáo của ông S bà S1, giữ nguyên bản án sơ thẩm nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức, về nội dung đơn kháng cáo và thời hạn kháng cáo được ông S bà S1 thực hiện đúng quy định tại các Điều 272, 273 Bộ luật TTDS, HĐXX sẽ xem xét kháng cáo của ông bà theo quy định. Cấp sơ thẩm xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp và thụ lý, giải quyết đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, 35 Bộ luật TTDS.

[2] Ông S bà S1 là vợ chồng và có cùng kháng cáo nên HĐXX xét kháng cáo của hai người cùng lúc: Mặc dù ông S bà S1 không thừa nhận đã vay tiền của ông Đ bà M số tiền 270.000.000đ. Nhưng ông bà cũng không có chứng cứ gì phản bác lại hợp đồng cầm nền nhà ngày 01/02/2024 do ông S ký kết với ông Đ bà M. Tại phiên tòa ông S bà S1 cho rằng hợp đồng cầm nền nhà ngày 01/02/2024 ông S ký nhưng không đọc nội dung nên không biết hợp đồng ghi vợ chồng ông cầm nền nhà với số tiền 270.000.000đ. Lời trình bày này của ông S bà S1 là không phù hợp bởi khi ký hợp đồng ông S là người có đủ năng lực trách nhiệm dân sự, nhận thức được hành vi của mình, nên mọi vấn đề về giao dịch cũng như về trách nhiệm dân sự khi ký kết hợp đồng thì ông phải chịu trách nhiệm hoàn toàn. Do đó số tiền mà ông S bà S1 vay của ông Đ bà M 270.000.000đ là hoàn toàn có căn cứ, nên kháng cáo của ông S bà S1 không có căn cứ chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm nêu trên là phù hợp.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa không chấp nhận kháng cáo của ông S bà S1 phù hợp với nhận định của HĐXX.

Các phần khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị HĐXX không xem xét đến.

[3] Án phí phúc thẩm ông S bà S1 phải chịu theo quy định tại điều 148 Bộ Luật TTDS.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 148 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 Trần Văn S và bà Hồ Thị S1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 126/2025/DS-ST ngày 02 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời. *Tuyên xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M và ông Trần Văn Đ. Tuyên bố “*Hợp đồng cầm nền nhà đất ngày 01/02/2024*” giữa ông Trần Văn S và bà Hồ Thị S1 với ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị M vô hiệu.

Buộc bị đơn ông S bà S1 có nghĩa vụ trả cho bà M ông Đ số tiền 270.000.000 đồng (Hai trăm bảy mươi triệu đồng). *Kể từ ngày ông Đ bà M có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, thì hàng tháng ông S bà S1 còn phải chịu khoản tiền lãi chậm trả tương ứng với số tiền và thời gian chậm thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.*

2. Ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị M hoàn trả lại *Tờ sang nhượng nền nhà* bản chính cho ông Trần Văn S và bà Hồ Thị S1.

3. Về án phí dân sự:

- Án phí sơ thẩm: Ông Trần Văn S được miễn án phí theo quy định. Bà Hồ Thị S1 phải nộp số tiền 6.750.000 đồng (Sáu triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

Hoàn trả cho ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị M số tiền tạm ứng án phí là 7.350.000 đồng (Bảy triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai số 0005634 ngày 03/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời.

- Án phí phúc thẩm: Ông S được miễn nộp. Bà S1 phải chịu 300.000 đồng, ngày 15/4/2025, bà đã nộp tạm ứng số tiền này, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, theo lai thu số 0005474 được chuyển thu.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành theo quy định tại các điều 6, 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 huyện TVT;
- Chi cục THADS huyện TVT;
- 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**

Ninh Quang Thế