

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 6 – AN GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **135/2025/DS-ST**

Ngày: 10-10-2025

*“V/v tranh chấp hợp đồng
Cầm cố QSD đất và hợp đồng vay tài sản ”*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 6, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Lợi

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Hoàng Kiệt
2. Ông Trần Văn Tám

- Thư ký phiên tòa: Bà Quách Huỳnh Như – Thư ký Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 6 – An Giang tham gia phiên tòa: Ông Phạm Hoàng Anh – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 10 năm 2025, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Khu vực 6 – An Giang, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 46/2025/TLST-DS, ngày 21 tháng 4 năm 2025 về việc “ Tranh chấp hợp đồng cầm cố QSD đất và hợp đồng vay tài sản”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 108/2025/QĐXXST-DS, ngày 16 tháng 09 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Bùi Thị Thùy T, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Ấp G Chợ, xã Đ, tỉnh An Giang (có mặt)

- Bị đơn: 1/Ông Võ Thành D, sinh năm 1950;

Địa chỉ: Ấp M, xã U tỉnh An Giang.

2/ Ông Võ Đông T1, sinh năm 1980 và bà Lái Kim C, sinh năm 1980

Cùng địa chỉ: Ấp K, xã U, tỉnh An Giang (có mặt)

Người làm chứng: Ông Bùi Thanh T2, sinh năm 1964 (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp X, xã V, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 19/03/2025 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Bùi Thị Thùy T trình bày:

Vào ngày 15/6/2018 Vợ chồng bà Lái Kim C có ký xác nhận nợ của bà T số tiền 240.000.000 đồng. Ngày 19/02/2020, ông Võ Thành D, ông Võ Đông T1, bà Lái Kim C thỏa thuận cầm cố cho bà T phần đất có diện tích 15.720 m² đất tại ấp K, xã U tỉnh An Giang, thời hạn cầm cố 05 năm kể từ ngày 19/02/2020 đến ngày 19/02/2025 với số tiền 400.000.000 đồng. Số tiền cầm cố đất ông D, ông T1, bà chung và bà T thống nhất cân trừ 200.000.000 đồng vào số tiền mà vợ chồng ông T1, bà C vay nợ của bà T trước đó. Bà T đưa thêm cho ông D, bà C, ông T1 200.000.000 đồng. Như vậy số tiền vay bà C, ông T1 còn nợ bà T 40.000.000 đồng kể từ ngày 19/02/2020 cho đến nay.

Sau khi cầm cố đất cho bà T, ông D, ông T1, bà C thỏa thuận thuê lại số đất đã cầm cố cho bà T sử dụng với giá thuê 25.000.000 đồng / năm, tiền thuê giao hàng năm, từ khi cầm cố cho đến nay phía ông D, ông T1, bà C chưa trả tiền thuê đất cho bà T mà có thỏa thuận miệng tiền thuê đất sau khi kết thúc hợp đồng cầm cố sẽ cộng dồn sau đó ông D, ông T1, bà C sẽ chuyển nhượng cho bà T 01 phần đất trong số đất đã cầm cố để cân trừ vào tiền thuê đất.

Nay bà Bùi Thị Thùy T yêu cầu: Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị Thùy T với ông Võ Thành D, ông Võ Đông T1, bà Lái Kim C là vô hiệu. Buộc ông Võ Thành D, ông Võ Đông T1 và bà Lái Kim C liên đới trả cho bà T số tiền 400.000.000 đồng. Buộc ông Võ Đông T1 và bà Lái Kim C liên đới hoàn trả cho bà T số tiền 40.000.000 đồng đã vay còn nợ bà T từ ngày 15/6/2018. Đồng thời phải trả lãi chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền từ ngày 19/02/2020 cho đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất 20%/ năm.

Tại Biên bản hoà giải ngày 16/09/2025 bị đơn bà Lái Kim C có ý kiến trình bày:

Vào ngày 19/02/2020 bà Lái Kim C, ông Võ Thành D, ông Võ Đông T1 có cầm cố đất cho bà Bùi Thị Thùy T với giá 400.000.000 đồng với diện tích 15.750 m² đất tại ấp K, xã U tỉnh An Giang. Bà C thừa nhận bà ông D, ông T1 có nợ tiền cầm cố đất của bà T 400.000.000 đồng. Bà C và ông T1 có nợ tiền vay của bà T 40.000.000 đồng vay từ ngày 15/6/2018. Nhưng hiện nay bà C không có khả năng

trả nợ cho bà T, vì bà C còn trả nợ cho Ngân hàng, bà C xin trả 03 năm nữa khi nào trả nợ cho Ngân hàng X sẽ trả cho bà T.

Tại Biên bản hoà giải ngày 05/08/2025 bị đơn ông Võ Đông T1 có ý kiến trình bày:

Ông T1 thống nhất việc có cổ đất với bà Bùi Thị Thùy T với giá 400.000.000 đồng. Còn số tiền 40.000.000 đồng bà T cho rằng ông và bà C cùng vay thì ông không biết.

Tại Biên bản hoà giải ngày 16/09/2025 bị đơn ông Võ Thành D có ý kiến trình bày:

Ngày 19/02/2020 ông Võ Thành D có ký vào hợp đồng thế chấp đất với bà Bùi Thị Thùy T, nhưng số nợ của ông Võ Đông T1 và bà Lái Kim C nợ bà Bùi Thị Thùy T thì ông D không biết. Ông D không có nhận tiền của bà T, nhưng do ông T1 và bà C ở trên đất của ông, nên ông D mới ký vào hợp đồng thế chấp để không cho tính lãi. Ông D, không đồng ý cùng bà C, ông T1 trả cho bà T số tiền cổ đất là 400.000.000 đồng, còn số tiền vay 40 triệu đồng thì giữa ông T1, bà C với bà T ông không biết.

Tại phiên tòa ông D đồng ý giao phần đất của ông có chiều ngang 04 m dài 50m để trừ nợ cho ông T1, bà C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn bà Bùi Thị Thùy T yêu cầu: Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị Thùy T với ông Võ Thành D, ông Võ Đông T1 bà Lái Kim C là vô hiệu. Buộc ông Võ Thành D, ông Võ Đông T1 bà Lái Kim C liên đới trả cho bà T số tiền 400.000.000 đồng. Buộc ông Võ Đông T1 và bà Lái Kim C liên đới hoàn trả cho bà T số tiền 40.000.000 đồng tiền vay. Đây là tranh chấp hợp đồng dân sự được quy định tại khoản 3 điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 vụ kiện này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2]. Về nội dung tranh chấp:

Tại phiên tòa nguyên đơn Bùi Thị Thùy T yêu cầu tuyên bố hợp đồng Thuê chấp đất (Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất) giữa bà Bùi Thị Thùy T với ông Võ Thành D, ông Võ Đông T1 bà Lái Kim C vào ngày 19/02/2020 là vô hiệu. Buộc ông Võ Thành D, ông Võ Đông T1 bà Lái Kim C liên đới trả cho bà T số tiền 400.000.000 đồng. Buộc ông Võ Đông T1 và bà Lái Kim C liên đới hoàn trả cho bà T số tiền 40.000.000 đồng và tiền lãi.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận bởi lẽ:

Tại phiên tòa phía nguyên đơn bà T và bị đơn ông D, ông T1 và bà C thống nhất có thỏa thuận cầm cố đất và ký hợp đồng thuê chấp đất nhưng nội dung là cầm cố đất vào ngày 19/02/2020 với số tiền 400 triệu đồng diện tích 15.750 m² đất tại ấp K, xã U tỉnh An Giang, phía ông D, ông T1, bà C thuê lại phần đất đã cố cho bà T với giá 25 triệu đồng/ 01 năm thời hạn thuê 05 năm và bà T chưa nhận tiền thuê. Phần đất hiện nay ông D, ông T1, bà C đang quản lý sử dụng. Hai bên điều thống nhất hủy hợp đồng cầm cố QSD đất (hợp đồng thuê chấp đất) ngày 19/02/2020 nghĩ nên ghi nhận là đúng theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai năm 2013 vì Luật đất đai 2013 cũng như Luật đất đai 2024 không có quy định về người sử dụng đất được cầm cố đất. Vì vậy, giao dịch cố đất giữa bà T với ông D, ông T1, bà C là giao dịch dân sự vô hiệu.

Tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự quy định: “ . . . 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...”.

Trong vụ án này vào ngày 19/02/2020 ông D, ông T1, bà C có cố đất cho bà T diện tích 15.750 m² đất tại ấp K, xã U tỉnh An Giang và ông D, ông T1, bà C thuê lại đất để canh tác. Hiện nay phía ông D, ông T1, bà C đang quản lý sử dụng đất, nên không buộc bà T giao lại đất là phù hợp. Buộc D, ông T1, bà C có trách nhiệm liên đới trả lại cho phía bà T số tiền cầm cố đất 400.000.000 đồng là đúng theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015.

Đối với số tiền vay 40 triệu đồng phía bà T, cho rằng vợ chồng bà C nợ bà T, bà C thừa nhận có nợ bà T 40 triệu đồng. Nhưng phía ông T1 cho rằng không biết số nợ này. Nhưng tại phiên tòa ông T1 thừa nhận bà C có nợ bà T 40 triệu đồng vào năm 2018 là có thật. Phù hợp với lời trình bày của bà C và bà T là bà C, ông T1 nợ bà T 240 triệu đồng, đến ngày 19/02/2020 ông T1, bà C, bà T và ông D thống nhất cầm cố đất số tiền 400 triệu đồng, được trừ 200 triệu đồng vợ chồng ông T1, bà C nợ bà T, bà T đưa thêm cho ông T1 số tiền 200 triệu đồng tiền mặt, thể hiện tại biên nhận ngày 20/02/2020 (BL07) được cụ thể tại tờ tính toán khấu trừ của bà C (BL 49) là bà C, ông T1 còn nợ bà T 43.560.000 đồng, nhưng bà T chỉ yêu cầu 40 triệu đồng. Mặc khác thời gian này ông T1 và bà C còn là vợ chồng cho nên ông T1, cùng bà C trả nợ 40 triệu đồng cho bà T là có căn cứ. Nay bà T yêu cầu vợ chồng ông T1, bà C trả số tiền vay 40 triệu đồng và tiền lãi tính từ ngày 19/02/2020 cho đến khi xét xử sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

Lãi suất 02 bên thỏa thuận 3.000 đồng/ 1.000.000đồng/ ngày là quá cao so với quy định tại Điều 468 BLDS 2015, nghĩ nên áp dụng lãi suất 20%/ năm là hợp lý.

40.000.000 đồng x 1,66%/tháng x 05 năm 7 tháng 21 ngày = 44.938.800 đồng. Nghĩ nên buộc ông T1, bà C trả cho bà T số tiền vay gốc: 40.000.000 đ lãi: 44.938.800 đồng tổng cộng gốc và lãi: 84.938.800 đồng là đúng quy định tại Điều 466 BLDS 2015.

Xét việc bà C xin sau 03 năm trả nợ cho bà T, nhưng phía bà T không đồng ý Theo quy định tại mục 1, phần II, Thông tư liên tịch số 01/TTLT ngày 19/6/1997 của Tòa án nhân dân tối cao – Viện kiểm sát nhân dân tối cao – Bộ tư pháp – Bộ T3 hướng dẫn việc xét xử và thi hành án về tài sản có quy định: “*Tòa án không tự ấn định trong bản án, quyết định thời điểm hoặc thời hạn bên có nghĩa vụ thi hành*”. Do đó, yêu cầu của bị đơn bà C không có căn cứ chấp nhận.

Đối với yêu cầu của ông D cho rằng ông chỉ ký tên cầm cố đất của mình cùng với các con là ông T1 và bà C, nhưng ông không có nhận tiền từ bà T, nên ông không có trách nhiệm trả nợ, xét yêu cầu này là không có căn cứ vì hợp đồng thuê chấp đất (Cầm cố đất) ngày 19/02/2020 có xác nhận của Trưởng ấp K, xã M (củ) tại phần (3) của hợp đồng ghi rất rõ: “ Bên A đồng ý cho bên B miếng đất.... với số tiền 400.000.000 đồng... Bên B đã giao đủ tiền cho bên A”. mà bên A trong đó có ông D, do vậy ông D có trách nhiệm liên đới cùng với ông T1, bà C trả cho bà T số tiền 400 triệu đồng tiền cố đất là đúng pháp luật. Tại phiên tòa ông D đồng ý giao phần đất có chiều ngang 04m dài 50 m nhưng phía bà T không đồng ý.

Tại phiên tòa ông T1 cho rằng vào ngày 20/01/2025 khi ly hôn với bà C, ông và bà C có thỏa thuận số tiền vợ chồng nợ tiền cố đất của bà T 400 triệu đồng phía bà C có trách nhiệm trả. Theo quy định tại khoản 1 Điều 370 BLDS 2015 quy định: “ Bên có nghĩa vụ có thể chuyển giao nghĩa vụ cho người thế nghĩa vụ nếu được bên có quyền đồng ý...” Việc bà C một mình trả nợ cho bà T chưa được bà T đồng ý, nên ông T1 phải có nghĩa vụ cùng với bà C trả nợ cho bà T là đúng quy định. Đối với số tiền vay còn nợ lại bà T 40 triệu đồng là vợ chồng ông T1 vay bà T lúc chưa ly hôn, bà C thừa nhận còn nợ, số tiền nợ này xuất phát từ việc làm ăn vay nợ trước đây còn nợ lại, cho nên ông T1, bà C có nghĩa vụ trả cho bà T là đúng theo quy định tại Điều 27 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014.

Tại phiên tòa Viện kiểm sát đề nghị: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký thực hiện đúng theo trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Điều

70,71,72 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015, Từ khi thụ lý ngày 21/4/2025 đến ngày đưa vụ án ra xét xử ngày 16/9/2025 là chậm, về nội dung: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng cầm cố đất ngày 19/02/2020 là vô hiệu, buộc ông D, ông triều, bà C trả cho bà T số tiền 400.000.000 đồng, buộc bà C trả cho bà T tiền vay 40 triệu đồng và tiền lãi là có căn cứ. Hội đồng xét xử phần lớn chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát riêng đối với yêu cầu một mình bà C trả cho bà T 40 triệu đồng là không chấp nhận mà Hội đồng xét xử đã nhận định ở phần trên.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ Thành D được miễn án phí do là người cao tuổi, theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326 ngày 30/12/2016 của Quốc hội. Ông Võ Đông T1 và bà Lái Kim C phải nộp án phí giá ngạch với số tiền: $484.938.800 \text{ đồng} \times 5\% = 24.246.940 \text{ đồng}$ $3 = 8.082.313 \text{ đồng}$. Ông T1, bà C mỗi người phải nộp: 8.082.313 đồng án phí dân sự giá ngạch. Bà Bùi Thị Thùy T không phải nộp án phí. Trả lại tiền tạm ứng án phí cho bà Bùi Thị Thùy T số tiền 10.000.000 đồng theo lai thu số 23 ngày 14/4/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26 và Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Áp dụng Điều 122,123, Điều 131, 407, Điều 370, Điều 463, Điều 466, Điều 288 Bộ luật Dân sự 2015;

- Áp dụng khoản 3 Điều 188, Điều 167 Luật đất đai 2013 Điều 260 Luật đất đai 2024.

- Áp dụng Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014.

- Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

- Thông tư liên tịch số 01/TTLT ngày 19/6/1997 của Tòa án nhân dân tối cao – Viện kiểm sát nhân dân tối cao – Bộ tư pháp – Bộ Tài chính

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn bà Bùi Thị Thùy T đối với bị đơn ông Võ Thành D, ông Võ Đông T1 và bà Lái Kim C về việc V/v “ Tranh chấp hợp đồng thuê chấp đất (Hợp đồng Cầm cố QSD đất). Chấp nhận yêu cầu của bà Bùi Thị Thùy T về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản với ông Võ Đông T1 và bà Lái Kim C.

2. Tuyên bố hợp đồng thuê chấp đất (Hợp đồng cầm cố QSD đất) ngày

19/02/2020 giữa bà Bùi Thị Thùy T với ông Võ Thành D, Võ Đông T1, bà Lái Kim C vô hiệu toàn bộ.

3. Xử buộc ông Võ Thành D, ông Võ Đông T1, bà Lái Kim C có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Bùi Thị Thùy T số tiền là: 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng chẵn).

4. Xử buộc ông Võ Đông T1 và bà lái Kim C có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Bùi Thị Thùy T số tiền vay là: 84.938.800 đồng (Trong đó gốc: 40.000.000 đồng, tiền lãi: : 44.938.800 đồng)

5/ Kể từ ngày bản án có hiệu lực thi hành nguyên đơn, có đơn yêu cầu thi hành án mà bị đơn, không chấp hành, hoặc thi hành không hết số tiền trên, thì phải chịu lãi suất chậm trả đối với khoản tiền chậm thi hành theo lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự 2015. tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trên số tiền chậm thi hành án.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ Thành D được miễn án phí do là người cao tuổi, theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326 ngày 30/12/2016 của Quốc hội. Ông Võ Đông T1 và bà Lái Kim C phải nộp án phí giá ngạch với số tiền: $484.938.800 \text{ đồng} \times 5\% = 24.246.940 \text{ đồng}$; $3 = 8.082.313 \text{ đồng}$. Ông Võ Đông T1, bà Lái Kim C mỗi người phải nộp: 8.082.313 đồng án phí dân sự giá ngạch. Bà Bùi Thị Thùy T không phải nộp án phí. Trả lại tiền tạm ứng án phí cho bà Bùi Thị Thùy T số tiền 10.000.000 đồng theo lai thu số 23 ngày 14/4/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án.

“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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6; 7; 7a và Điều 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”

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Nguyễn Tấn Lợi

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh KG;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện UMT;
- Chi cục Thi hành án DS huyện UMT;
- Các đương sự;

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

- Lưu hs.

Nguyễn Tấn Lợi