

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 6
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 123/2025/DS-ST
Ngày: 29/9/2025
“Tranh chấp hợp đồng
cầm cố và vay tài sản”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 6

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Kháng

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Phan Thị Cẩm
- Bà Quách Thị Thu Hương

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Quảng Thị Kiều Diễm - Thư ký Tòa án.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 6 tham gia phiên tòa:** Bà Huỳnh Như Muội - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 9 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 6, tỉnh An Giang tiến hành mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 106/2025/TLST-DS ngày 27 tháng 5 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố và vay tài sản”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 97/2025/QĐXXST-DS ngày 05/9/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 70/2025/QĐ-TA ngày 22/9/2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Chị Huỳnh Thị Kim O, sinh năm 1984 (có mặt).

Địa chỉ: ấp N, xã V, huyện V, tỉnh Kiên Giang (nay ấp N, xã V, tỉnh An Giang).

- **Bị đơn:** Anh Trần Văn N, sinh năm 1990 và chị Bùi Hải Đ, sinh năm 1991 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: ấp B, xã V, huyện V, tỉnh Kiên Giang (nay ấp B, xã V, tỉnh An Giang).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06/5/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bà Huỳnh Thị Kim O trình bày:

Vào ngày 27 tháng 12 năm 2024, vợ chồng Trần Văn N có cầm cố tài sản thuộc quyền sở hữu của mình cho bà Huỳnh Thị Kim O căn nhà tiền chế vách tol,

chiều ngang 14m, phía trước giáp lộ đân, phía sau ngang trường TH&THCS Vĩnh Bình Bắc, hướng bắc giáp kinh sáng B, phía nam giáp lộ xe, phía đông giáp tiệm tóc Phương A, phía tây giáp tiệm tóc Thuận Q với số tiền là 300.000.000 đồng và tiền mượn thêm 35.000.000 đồng. Tổng cộng N thiếu 335.000.000 đồng. Đến ngày 07/02/2025, N có nhờ mẹ ruột là bà Mai Thị T trả nợ dùm cho N trước sau là 200.000.000 đồng, số tiền còn lại là 135.000.000 đồng, N hứa hàng tháng gửi trả 10.000.000 đồng nhưng từ đó đến nay điện thoại không liên lạc được. Nay bà O yêu cầu Tòa án xem xét và giải quyết huỷ hợp đồng cầm cố tài sản ngày 27/12/2024 và buộc ông Trần Văn N, bà Bùi Hải Đ trả đủ số tiền 135.000.000 đồng (trong đó tiền hợp đồng cầm cố nhà còn lại là 100.000.000 đồng và tiền vay 35.000.000 đồng) cho bà.

Bị đơn ông Trần Văn N, bà Bùi Hải Đ vắng mặt tại phiên tòa nên không có ý kiến trình bày. Tuy nhiên, tại Tờ tường trình ngày 29/9/2025 vợ chồng ông N đều thống nhất yêu cầu huỷ hợp đồng cầm cố tài sản và thừa nhận còn nợ bà O số tiền 135.000.000 đồng. Nhưng do điều kiện khó khăn nên không thể trả 01 lần toàn bộ số tiền 135.000.000 đồng mà xin trả dần mỗi tháng từ 3.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng.

Tại phiên toà bà O yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố nhà lập ngày 27/12/2024 là vô hiệu và buộc ông Trần Văn N, bà Bùi Hải Đ trả đủ số tiền 135.000.000 đồng (trong đó tiền hợp đồng cầm cố nhà còn lại là 100.000.000 đồng và tiền vay 35.000.000 đồng) cho bà.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng cầm cố nhà giữa bà Huỳnh Thị Kim O với vợ chồng ông Trần Văn N, bà Bùi Hải Đ lập ngày 27/12/2024 là vô hiệu và buộc bị đơn ông Trần Văn N, bà Bùi Hải Đ trả số tiền 135.000.000 đồng cho bà Huỳnh Thị Kim O (trong đó tiền hợp đồng cầm cố nhà là 100.000.000 đồng và tiền vay 35.000.000 đồng).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Trần Văn N, bà Bùi Hải Đ có đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy, căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt ông N, bà Đ.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp về hợp đồng cầm cố và vay tài sản theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn có địa chỉ tại xã V, huyện V, tỉnh Kiên Giang (nay là xã V, tỉnh An Giang) nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân khu vực 6, tỉnh An Giang

thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn bà O yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố nhà vô hiệu, buộc bị đơn ông N, bà Đ trả cho bà số tiền 135.000.000 đồng (trong đó tiền cầm cố nhà là 100.000.000 đồng và tiền vay 35.000.000 đồng). Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố nhà và vay tài sản*” là đúng với quy định của pháp luật.

[4] Về nội dung vụ án: Ngày 27/12/2024 bà Huỳnh Thị Kim O có ký hợp đồng cầm cố nhà với vợ chồng ông Trần Văn N, bà Bùi Hải Đ với giá 300.000.000 đồng và tiền vay 35.000.000 đồng. Tổng cộng vợ chồng N thiếu 335.000.000 đồng. Đến ngày 07/02/2025, N có nhờ mẹ ruột là bà Mai Thị T trả nợ cho bà O 200.000.000 đồng, số tiền còn lại vợ chồng ông N, bà Đ còn thiếu bà O là 135.000.000 đồng. Bà O yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố nhà ngày 27/12/2024 vô hiệu và buộc ông Trần Văn N, bà Bùi Hải Đ trả đủ số tiền 135.000.000 đồng cho bà (trong đó tiền hợp đồng cầm cố nhà còn lại là 100.000.000 đồng và tiền vay 35.000.000 đồng).

[4.1] Xét yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố nhà là vô hiệu của nguyên đơn thấy rằng: Hợp đồng cầm cố nhà ngày 27/12/2024 giữa bà Huỳnh Thị Kim O với vợ chồng ông Trần Văn N, bà Bùi Hải Đ được xác lập trên cơ sở tự nguyện, thỏa thuận nhưng giao dịch này là không phù hợp quy định pháp luật. Tài sản cầm cố là nhà ở. Theo quy định tại Điều 309 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 117, Điều 118, Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014; Điều 45 Luật đất đai năm 2024: Nhà ở không được phép cầm cố mà chỉ giao dịch mua bán, cho thuê, tặng cho, đổi, thế chấp ... theo quy định của pháp luật. Do đó, hợp đồng cầm cố nhà giữa bà O và vợ chồng ông N, bà Đ là giao dịch dân sự vô hiệu vì vi phạm điều cấm của pháp luật (Điều 123 của BLDS năm 2015). Theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 “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...”. Như vậy, do giao dịch dân sự giữa nguyên đơn bà O và bị đơn ông N, bà Đ là vô hiệu nên nguyên đơn bà O khởi kiện yêu cầu bị đơn ông N, bà Đ hoàn trả số tiền 135.000.000 đồng (trong đó tiền cầm cố nhà còn lại là 100.000.000 đồng và tiền vay 35.000.000 đồng) là có cơ sở chấp nhận. Đối với căn nhà do bà O không có quản lý sử dụng nên bà O không có nghĩa vụ trả.

Ngoài ra, tại Tờ tường trình ngày 29/9/2025 vợ chồng ông N, bà Đ thống nhất hủy hợp đồng cầm cố nhà. Vì vậy, việc bà O yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố nhà vô hiệu là có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4.2] Xét yêu cầu trả nợ của nguyên đơn: Tại Tờ tường trình ngày 29/9/2025 vợ chồng ông N, bà Đ thừa nhận còn nợ bà O tổng số tiền 135.000.000 đồng. Đồng thời, tại biên bản lấy lời khai ngày 12/9/2025 bà Mai Thị T (mẹ ruột của N) xác định N còn nợ bà O số tiền 135.000.000 đồng (trong đó tiền cầm cố nhà là 100.000.000 đồng, tiền vay mượn 35.000.000 đồng). Hội đồng xét xử thấy rằng vợ chồng ông N thừa nhận còn nợ bà O số tiền 135.000.000 đồng, nhưng xin được trả dần mỗi tháng từ 3.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng cho đến khi hết nợ

nhưng không được bà O đồng ý nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét. Do đó, yêu cầu của bà O buộc vợ chồng ông Trần Văn N, bà Bùi Hải Đ trả số tiền 135.000.000 đồng (trong đó tiền cầm cố nhà còn lại là 100.000.000 đồng và tiền vay 35.000.000 đồng) cho bà O là có căn cứ, cần được chấp nhận.

[5] Từ những nhận định trên, sau khi thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Kim O; chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về việc tuyên bố hợp đồng cầm cố nhà giữa bà O với vợ chồng ông N, bà Đ là vô hiệu và buộc vợ chồng ông Trần Văn N, bà Bùi Hải Đ trả số tiền 135.000.000 đồng (trong đó tiền cầm cố nhà còn lại là 100.000.000 đồng, tiền vay 35.000.000 đồng) cho bà O.

[6] Án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí. Bị đơn ông Trần Văn N, bà Bùi Hải Đ phải chịu án phí theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 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 và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 280, Điều 309, Điều 463, Điều 466 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 45 Luật đất đai 2024; Điều 117, Điều 118 Luật Nhà ở năm 2014; Điều 26 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Kim O.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố nhà giữa bà Huỳnh Thị Kim O với ông Trần Văn N, bà Bùi Hải Đ lập ngày 27/12/2024 là vô hiệu.

Buộc bị đơn ông Trần Văn N, bà Bùi Hải Đ có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn bà Huỳnh Thị Kim O tổng số tiền là 135.000.000 đồng (trong đó tiền cầm cố nhà là 100.000.000 đồng, tiền vay 35.000.000 đồng).

Kể từ ngày nguyên đơn bà Huỳnh Thị Kim O có đơn yêu cầu thi hành án nếu bị đơn ông Trần Văn N, bà Bùi Hải Đ không trả số tiền trên thì còn phải trả khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Trần Văn N, bà Bùi Hải Đ phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch của hợp đồng cầm cố nhà là 300.000 đồng và án phí có giá ngạch của số tiền 135.000.000 đồng x 5% =

6.750.000 đồng. Tổng số tiền ông Trần Văn N, bà Bùi Hải Đ phải chịu là 7.050.000 đồng.

Hoàn trả cho nguyên đơn bà Huỳnh Thị Kim O số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.675.000 đồng theo biên lai thu số 0011540 ngày 21 tháng 5 năm 2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thuận (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 6, tỉnh An Giang).

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 án theo quy định tại các điều 6, 7 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.

3. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đối với đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh An Giang;

TÒA

- VKSND khu vực 6;

- Phòng THADS khu vực 6;

- Các đương sự;

- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Hoàng Kháng