TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 **TỈNH AN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 57/2025/DS-ST
Ngày: 12/12/2025
"V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản, cầm cố QSD đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 - AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Bảnh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Đức Hoài

Bà Phạm Thanh Tuyền

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Phan Thị Hồng Nhung - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 7 - An Giang.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 - An Giang tham gia phiên toà*:** Ông Phạm Hoàng Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 12 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 7 - An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 76/2025/TLST-DS ngày 14 tháng 4 năm 2025 về "tranh chấp hợp đồng vay tài sản, cầm cố quyền sử dụng đất".

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 150/2025/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 11 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh **Nguyễn Thanh T** , sinh năm 1989

Địa chỉ: ấp Th, xã A, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của anh T: Chị Nguyễn Thị Kim S, sinh năm 1987

Địa chỉ: đường số 25, phường R, tỉnh An Giang.

- *Bị đơn*: Chị **Nguyễn Thị N** , sinh năm 1982

Địa chỉ: ấp R, xã Đ, tỉnh An Giang.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Anh **Nguyễn Minh T1** , sinh năm 1986

Địa chỉ: ấp R, xã Đ, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn anh Nguyễn Thanh T , người đại diện theo ủy quyền chị Nguyễn Thị Kim S trình bày:

Ngày 01/12/2023 anh T có cho chị Nguyễn Thị N vay số tiền 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng), có lập thành hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và lãi suất được tính theo giá trị cho thuê đất hàng năm là 48.000.000đ/năm. Chị N có giao 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD253822 và DD253823 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 14/4/2023 do ông Nguyễn Văn T2 (cha của chị N , đã chết) đứng tên. Đến hạn, anh T yêu cầu trả tiền lãi nhưng không gặp chị N , chỉ gặp chồng chị N là anh T1 và chỉ hẹn mà không thực hiện nghĩa vụ. Do đó anh T khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố đất lập ngày 01/12/2023 giữa anh T và chị N vô hiệu, yêu cầu chị N và anh T1 cùng liên đới trả số tiền 300.000.000đ và lãi suất phát sinh theo quy định pháp luật kể từ ngày 01/12/2024. Khi nào chị N , anh T1 trả xong tiền thì anh T sẽ trả lại 02 bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị N .

* Bị đơn chị Nguyễn Thị N trình bày: Chị thừa nhận có thỏa thuận vay số tiền 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng) và lập hợp đồng cầm cố đất ngày 01/12/2023 như nguyên đơn trình bày. Chị có giao 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD253822 và DD253823 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 14/4/2023 cho anh T để làm tin, còn đất thì vợ chồng chị vẫn sử dụng, canh tác. Do nuôi lợn bị chết và làm ăn khó khăn nên chị không thực hiện đúng theo thỏa thuận với anh T .

Nay chị thống nhất tuyên bố hợp đồng cầm cố đất lập ngày 01/12/2023 giữa chị và anh T vô hiệu, thống nhất trả lại số tiền 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng), chị xin không trả tiền lãi suất. Do hiện nay hoàn cảnh khó khăn nên chị xin mỗi tháng trả 5.000.000đ cho đến khi hết số tiền 300.000.000đ hoặc mỗi năm trả 100.000.000đ.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Minh T1 trình bày: Anh và chị N là vợ chồng, lúc đầu anh không biết việc thỏa thuận vay tiền, cầm cố đất giữa chị N và anh T . Thời gian sau thì anh có biết việc này. Do mâu thuẫn cuộc sống gia đình, chị N bỏ nhà đi khoảng hơn một năm, còn đi đâu anh không biết rõ. Đối với yêu cầu khởi kiện của anh T thì anh thừa nhận vợ anh có cầm cố quyền sử dụng đất cho anh T với số tiền 300.000.000đ, anh đồng ý trả số tiền này. Tuy nhiên hiện nay hoàn cảnh gia đình khó khăn, không thể trả một lần, anh xin trả dần mỗi tháng 3.000.000đ đến khi hết nợ.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 01/12/2023 vô hiệu; yêu cầu chị N , anh T1 liên đới trả lại số tiền là 300.000.000đ; xin rút yêu cầu tính lãi suất; khi chị N , anh T1 thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền thì anh T sẽ trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra không còn yêu cầu nào khác.

Bị đơn chị N thống nhất tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 01/12/2023 vô hiệu; thống nhất trả lại cho anh T số tiền 300.000.000đ; xin không trả tiền lãi suất. Do hiện nay hoàn cảnh khó khăn nên chị xin mỗi tháng trả 5.000.000đ cho đến khi hết số tiền 300.000.000đ hoặc mỗi năm trả 100.000.000đ.

Còn anh T1 cũng thống nhất tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 01/12/2023 vô hiệu; anh T1 không đồng ý liên đới trả tiền cùng chị N , anh T1 chỉ tự nguyện trả mỗi tháng 5.000.000đ theo khả năng của mình.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình. Bị đơn chị N vắng mặt tại phiên họp lần thứ 2 mà không có lý do là chưa chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về hướng giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do rút yêu cầu tính lãi suất, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn sau khi các đương sự thống nhất được số tiền phải trả tại phiên tòa, đồng thời buộc anh T1 liên đới trả tiền cùng chị N theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn anh Nguyễn Thanh T khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu cầu chị Nguyễn Thị N , anh Nguyễn Minh T1 trả lại tiền vay, cố đất và tiền lãi mà hai bên đã thỏa thuận. Theo Điều 116, Điều 463 Bộ luật Dân sự và khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, quan hệ pháp luật trong vụ án này là "tranh chấp hợp đồng vay tài sản, cầm cố quyền sử dụng đất".

[2] Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh T xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: anh T xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu tính lãi suất. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu này là tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu tính lãi suất theo Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Anh T khởi kiện cho rằng chị N có vay tiền và cố cho anh một phần đất với giá 300.000.000đ, thỏa thuận đã đến hạn và chị N vi phạm thỏa thuận. Anh đã yêu cầu nhiều lần nhưng đến nay chị N , anh T1 không thực hiện nghĩa vụ trả lại tiền.

Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự về nghĩa vụ chứng minh, hợp đồng cố đất ngày 01/12/2023, lời khai của các đương sự trong quá trình tố tụng và lời trình bày tại phiên tòa sơ thẩm có đủ cơ sở để kết luận ngày 01/12/2023 chị N có vay và cố cho anh T phần đất 1.235,7m^2 thửa 01 tờ bản đồ 30-2021 và phần đất 2.391m^2 thửa 02 tờ bản đồ 30-2021 tọa lạc tại ấp R, xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang (nay là ấp R, xã Đ, tỉnh An Giang) với số tiền là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng), giá thuê lại 48.000.000đ/năm, đến nay chị N không thực hiện theo thỏa thuận (bút lục 06, 35, 36). Đây là những tình tiết, sự kiện được các đương sự thừa nhận, không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Anh T yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 01/12/2023 vô hiệu, đồng thời yêu cầu chị N , anh T1 trả lại tiền vay và cố đất là 300.000.000đ. Tại phiên tòa sơ thẩm, chị N , anh T1 thống nhất tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 01/12/2023 vô hiệu. Chị N cũng đồng ý trả lại số tiền 300.000.000đ, còn anh T1 không đồng ý liên đới trả tiền cùng chị N , anh T1 chỉ tự nguyện trả mỗi tháng 5.000.000đ theo khả năng của mình. Xét thấy, chị N và anh T1 là vợ chồng, chị N khai rằng chị nhận tiền là để chăn nuôi đàn lợn tại nhà, để phát triển kinh tế, nuôi con và chi xài chung trong gia đình; tại biên bản ghi lời khai ngày 06/6/2025 anh T khai làm nghề lái xe, hai ba ngày mới về nhà, vẫn sống ở nhà và thừa nhận việc chị N cầm cố đất, đồng ý trả số tiền này cho anh T nhưng do hoàn cảnh hiện tại khó khăn nên xin trả dần mỗi tháng 3.000.000đ (bút lục 34, 35). Do đó, yêu cầu khởi kiện của anh T là

hoàn toàn có căn cứ, phù hợp quy định tại Điều 116, 117, 131, 463 Bộ luật Dân sự và Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình.

[5] Đối với ý kiến cũng như yêu cầu của chị N , anh T1 xin trả dần mỗi tháng 5.000.000đ cho đến khi hết số tiền 300.000.000đ hoặc mỗi năm trả 100.000.000đ. Tuy nhiên anh T không đồng ý cho chị N , anh T1 trả dần. Hội đồng xét xử đã giải thích, động viên đương sự thương lượng, thỏa thuận nhưng không thống nhất được với nhau. Mặt khác, theo quy định Tòa án không ấn định trong bản án, quyết định thời điểm hoặc thời hạn bên có nghĩa vụ thi hành án. Do đó Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận ý kiến của chị N , anh T1 xin trả dần. Trường hợp chị N , anh T1 thực sự khó khăn, không có khả năng trả một lần thì có thể làm đơn để cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xem xét, giải quyết theo quy định của Luật Thi hành án dân sự.

[6] Đối với phần đất cầm cố tọa lạc tại tại ấp R, xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang (nay là ấp R, xã Đ, tỉnh A), vợ chồng chị N , anh T1 vẫn đang sử dụng, canh tác; anh T không có sử dụng nên không có nghĩa vụ giao trả. Các đương sự không có yêu cầu, không có tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[7] Từ những nhận định trên, sau khi thảo luận, Hội đồng xét xử nghị án nên chấp nhận ý kiến đề xuất của Kiểm sát viên, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc chị N , anh T1 có nghĩa vụ trả cho anh T số tiền là 300.000.000đ.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án.

Chị N , anh T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 15.000.000đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 244, Điều 266, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 116, 117, 131, 357, 463, 468 Bộ luật Dân sự; Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Đình chỉ xét xử đối với phần khởi kiện yêu cầu tính lãi suất của anh Nguyễn Thanh T .

2. Tuyên bố hợp đồng cố đất ngày 01/12/2023 giữa anh T và chị N vô hiệu.

Buộc chị Nguyễn Thị N , anh Nguyễn Minh T1 có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Thanh T số tiền là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng).

Trường hợp chị N , anh T1 thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền thì anh T có nghĩa vụ trả lại 02 bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD253822 và số DD253823 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 24/4/2023 cho chị N , anh T1 .

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí sơ thẩm:

Chị N , anh T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng).

Anh T không phải chịu án phí, được nhận lại số tiền đã nộp là 7.500.000đ (bảy triệu năm trăm nghìn đồng) theo lai thu số 0015171 ngày 09/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Minh.

4. Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 (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 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 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./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND khu vực 7;
- Phòng THADS khu vực 7;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

(Đã ký)

Bùi Văn Bảnh