

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG

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

Bản án số: 555/2025/DS-PT
Ngày 11-11-2025
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 TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thành Trung

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Dũng

Bà Phạm Thị Thu Trang

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hồng Nhả, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Kim Liên, Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 11 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 384/2025/TLPT-DS, ngày 02 tháng 10 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ người chết để lại*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DS-ST, ngày 01 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Vĩnh Long có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 509/2025/QĐ-PT, ngày 20 tháng 10 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Anh K, sinh năm 1944.

Địa chỉ: ấp R, xã Q, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Văn A, sinh năm 1961. Địa chỉ: ấp P, xã T, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 31/10/2025).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1957.

Địa chỉ: ấp R, xã Q, tỉnh Vĩnh Long.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1978.

2/ Ông Nguyễn Minh V, sinh năm 1980.

3/ Ông Nguyễn Minh D, sinh năm 1983.

4/ Ông Nguyễn Minh Đ, sinh năm 1985.

Cùng địa chỉ: ấp R, xã Q, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp Nguyễn Minh T, ông Nguyễn Minh V, ông Nguyễn Minh D, Ông Nguyễn Minh Đ: chị Nguyễn Thị Hồng P, sinh 1995. Địa chỉ: Ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 03/9/2025).

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị H là bị đơn, ông Nguyễn Minh T, ông Nguyễn Minh V, ông Nguyễn Minh D, ông Nguyễn Minh Đ là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 18/10/2024 của ông Nguyễn Anh K là nguyên đơn trình bày như sau:

Vào ngày 06/9/2020 (âm lịch), ông K có nhận cầm cố của ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị H phần đất diện tích 1.000m², loại đất vườn, tọa lạc ấp R, xã Q, huyện V, tỉnh Vĩnh Long do ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị H đứng tên quyền sử dụng đất, giá cầm cố là 20 chỉ vàng 24k, khi cầm cố thì hai bên có làm giấy tay. Ông K đã giao đủ 20 chỉ vàng 24k cho ông T1, bà H. Do chỗ gia đình ông T1, bà H khó khăn về kinh tế nên ông K không có nhận đất mà để lại cho ông T1, bà H canh tác. Đến ngày 09/10/2023 ông T1 chết nên ông K nhiều lần yêu cầu bà H và các con trả cho ông K số vàng đã nhận nhưng bà H và các con chưa trả cho ông K.

Nay ông Nguyễn Anh K khởi kiện yêu cầu bà H và các con bà H gồm T, V, D, Đ có nghĩa vụ trả lại cho ông K 20 chỉ vàng 24k.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Vào khoảng năm 2004 vợ chồng bà có vay của ông K số vàng là 10 chỉ vàng 24k, lãi suất mỗi năm là 04 chỉ vàng 24k, khi vay thì có làm biên nhận do ông K giữ. Vợ chồng bà đã đóng lãi tổng cộng 06 cây vàng 24k, khi đóng lãi thì ông K có làm biên nhận và ông K giữ biên nhận đó, phía vợ chồng bà không có giữ bất cứ giấy tờ gì.

Đối với hợp đồng cầm cố ngày 06/9/2020 (âm lịch) là do ông K viết và đưa chồng bà ký tên tại nhà của bà có mặt bà ở đó có chứng kiến của bà. Việc làm hợp đồng cầm cố là để đảm bảo việc trả nợ số vàng đã vay. Trong hợp đồng cầm cố thì bà không có ký tên nhưng chồng bà là ông T1 có ký tên vào hợp đồng cầm cố đất.

Nay bà đồng ý trả cho ông K số vàng gốc đã vay là 10 chỉ vàng 24k. Xin không trả 10 (mười) chỉ vàng 24k vàng đóng lãi. Bốn người con của bà là Nguyễn Minh T, Nguyễn Minh V, Nguyễn Minh D, Nguyễn Minh Đ có hộ khẩu thường trú tại ấp R, xã Q, hiện tại 04 người con của bà một đứa ở gần bà còn lại ba đứa đi làm thuê ở xa, thỉnh thoảng có về nhà, bà có cho 04 người con biết việc ông K khởi kiện, nhưng do đi làm không xin nghỉ được.

Tại bản án sơ thẩm số 15/2025/DS-ST, ngày 01 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4- Vĩnh Long đã quyết định:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Anh K.

- Vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 19/07/2020 dương lịch (giấy cầm đất ngày 06/9/2020 âm lịch), giữa ông Nguyễn Anh K và bà Nguyễn Thị H (chồng bà H là ông Nguyễn Văn T1 đã chết), phần đất diện tích 1.000m², loại đất vườn, tọa lạc ấp R, xã Q, huyện V, tỉnh Vĩnh Long do bà Nguyễn Thị H (chồng bà H ông Nguyễn Văn T1 đã chết) đứng tên quyền sử dụng đất.

- Buộc bà Nguyễn Thị H và các người con Nguyễn Minh T, Nguyễn Minh V, Nguyễn Minh D, Nguyễn Minh Đ (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T1) trả lại cho ông Nguyễn Anh K số vàng là 20 (hai mươi) chỉ vàng 24K.

Trong trường hợp bà Nguyễn Thị H và các người con Nguyễn Minh T, Nguyễn Minh V, Nguyễn Minh D, Nguyễn Minh Đ (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) không thanh toán được bằng vàng thì được thanh toán bằng tiền. Quy đổi vàng thành tiền tại thời điểm thanh toán.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 15/8/2025 bà Nguyễn Thị H kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm chỉ đồng ý trả ông K 10 chỉ vàng 24K. Ông Nguyễn Minh T, Nguyễn Minh V, Nguyễn Minh D, Nguyễn Minh Đ kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận trả 20 chỉ vàng 24k cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không cung cấp thêm chứng cứ mới không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long:

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

Về nội dung vụ án: Kháng cáo của bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Minh T, Nguyễn Minh V, Nguyễn Minh D, Nguyễn Minh Đ không có cơ sở để chấp nhận. Bà H không cung cấp được chứng cứ chứng minh chỉ vay của ông K 10 chỉ vàng 24k. Giấy cầm cố đất bà H thừa nhận ông T1 có ký tên và bà H khai 20 chỉ vàng là vốn vay 10 chỉ và lãi 10 chỉ vàng. Tòa án sơ thẩm xử vô hiệu hợp đồng cầm cố buộc bà H và các con bà H trả lại cho ông K 20 chỉ vàng 24k là có căn cứ. Tuy nhiên án sơ thẩm không quy đổi vàng ra tiền là chưa đúng quy định của Nghị định số 24/2012/NĐ CP. Buộc ông Nguyễn Minh T, Nguyễn Minh V, Nguyễn Minh D, Nguyễn Minh Đ trả vàng cho ông K là không đúng; ông Nguyễn Minh T, Nguyễn Minh V, Nguyễn Minh D, Nguyễn Minh Đ chỉ thực hiện nghĩa vụ trong phạm vi di

sản của ông T1 để lại. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa phần này của bản án sơ thẩm. Về án phí phúc thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày tranh luận của các đương sự, của người bảo vệ quyền và lợi ích của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về tố tụng: Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án theo Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 là đúng quy định của pháp luật.

Đơn kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan còn trong hạn luật định, nên được cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận xét xử phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị H đồng ý trả ông K 10 chỉ vàng 24K.

Ông Nguyễn Anh K khởi kiện bà Nguyễn Thị H yêu cầu vô hiệu hợp đồng cầm cố đất buộc bà H cùng các con bà H trả lại 20 chỉ vàng 24k theo giấy cầm cố đất ngày 06/9/2020 và ngày 20/8/2023. Bà Nguyễn Thị H cho rằng không có cầm cố đất cho ông K mà chỉ vay của ông K 10 chỉ vàng 24k và đã đóng lãi bằng 60 chỉ vàng. Còn thiếu ông K 10 chỉ vàng vốn và 10 chỉ vàng lãi. Bà H không cung cấp được chứng cứ chứng minh vay của ông K bằng 10 chỉ vàng 24k, ông K cũng không thừa nhận có cho vợ chồng bà H vay 10 chỉ vàng. Bà H kháng cáo nhưng bà không cung cấp được chứng cứ mới nên yêu cầu kháng cáo của bà H không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Minh T, Nguyễn Minh V, Nguyễn Minh D, Nguyễn Minh Đ không đồng ý trả cho ông Nguyễn Anh K 20 chỉ vàng 24K. Do ông Nguyễn Văn T1 là cha của ông T, ông V, ông D, ông Đ chết không có để lại di sản và không có cầm cố đất cho ông Nguyễn Anh K.

Tờ cầm cố đất bà Nguyễn Thị H thừa nhận ông T1 có ký tên, các nhân chứng ký tên trong tờ cam kết cũng xác nhận có chứng kiến việc ông T1 cầm cố đất cho ông K bằng 20 chỉ vàng 24k. Nên việc cầm cố đất là có thật.

Tại phiên tòa bà H khai bà và ông T1 chung sống với nhau có nhà gắn liền với diện tích hơn hai ngàn mét vuông đất vườn. Sau khi ông T1 chết bà H giao nhà đất cho con là Nguyễn Minh D quản lý sử dụng, bà H sống chung với ông D trong nhà đất nêu trên.

Do đó kháng cáo của ông Nguyễn Minh T, Nguyễn Minh V, Nguyễn Minh D, Nguyễn Minh Đ không có căn cứ để chấp nhận.

Nay ông T1 chết bà H và các con của bà H và ông T1 phải có nghĩa vụ trả lại 20 chỉ vàng 24k cho ông Nguyễn Anh K. Bản án sơ thẩm buộc Nguyễn Minh T,

Nguyễn Minh V, Nguyễn Minh D, Nguyễn Minh Đ là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T1 cùng bà H trả lại vàng cho ông Nguyễn Anh K là không đúng ông Nguyễn Minh T, Nguyễn Minh V, Nguyễn Minh D, Nguyễn Minh Đ chỉ thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại theo quy định đại Điều 615 Bộ luật dân sự. Do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa cách tuyên phần quyết định của bản án sơ thẩm.

[5] Ý kiến của vị đại diện kiểm sát đề nghị áp dụng Nghị định 24/2012/NĐ - CP để quy đổi vàng ra tiền buộc bên bị đơn trả cho nguyên đơn là chưa phù hợp. Bởi lẽ Nghị định 24/2012/NĐ- CP áp dụng cho Hoạt động sản xuất, gia công vàng trang sức, mỹ nghệ; hoạt động kinh doanh mua, bán vàng trang sức, mỹ nghệ; hoạt động kinh doanh mua, bán vàng miếng; hoạt động xuất khẩu, nhập khẩu vàng và các hoạt động kinh doanh vàng khác. Hợp đồng cầm cố đất vô hiệu nên các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Khi thi hành án bên phải thi hành án không có vàng để trả thì trả bằng tiền tương đương giá trị và phải trả. Ý kiến của kiểm sát viên đề nghị áp dụng quy định pháp luật về thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại giải quyết là có căn cứ nên được chấp nhận.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị tiếp tục có hiệu lực thi hành.

[7] Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị H là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí phúc thẩm nên chấp nhận. Kháng cáo của ông Nguyễn Minh T, Nguyễn Minh V, Nguyễn Minh D, Nguyễn Minh Đ không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 116, Điều 122, Điều 131 Điều 615 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ 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.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Minh T, Nguyễn Minh V, Nguyễn Minh D, Nguyễn Minh Đ.

Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 15/2025/DS-ST, ngày 01 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Vĩnh Long.

Tuyên xử:

Buộc ông Nguyễn Minh T, Nguyễn Minh V, Nguyễn Minh D, Nguyễn Minh Đ liên đới cùng bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Anh K 20 (hai mươi) chỉ vàng 24K loại 999. Ông Nguyễn Minh T, Nguyễn Minh V, Nguyễn Minh D, Nguyễn Minh Đ có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trong phạm vi di sản do ông Nguyễn Văn T1 để lại, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị tiếp tục có hiệu lực thi hành.

Về án phí phúc thẩm: Miễn án phí cho bà Nguyễn Thị H. Ông Nguyễn Minh T, Nguyễn Minh V, Nguyễn Minh D, Nguyễn Minh Đ mỗi người phải chịu 300.000 đồng. Ông Nguyễn Minh T, Nguyễn Minh V, Nguyễn Minh D, Nguyễn Minh Đ mỗi người đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002036, 0002038, 0002039, 0002032 ngày 19/8/2025 của Thi hành án dân sự khu vực 4 – Vĩnh Long nên cản trừ.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành.

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, 7a, 7b 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./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND khu vực 4 –Vĩnh Long;
- Phòng THADS khu vực 4-Vĩnh Long;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Thành Trung