

TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH CÀ MAU

Bản án số: 96/2025/DS-PT

Ngày 05 - 3 - 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:** Bà **Nguyễn Thị Diễm Thúy** - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 3 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: 07/2025/TLPT-DS ngày 08 tháng 01 năm 2025 về việc “*Tranh chấp HĐ cầm cố QSD đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 366/2024/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 46/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Anh **Nguyễn Văn M**, sinh năm 1977 (có mặt), chị **Trương Ánh Đ**, sinh năm 1985 (có mặt). Cùng địa chỉ cư trú: Ấp N, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

- **Bị đơn:** Ông **Trần Văn C**, sinh năm 1963 (vắng mặt), bà **Diệp Thị L**, sinh năm 1959 (có mặt). Cùng địa chỉ cư trú: Ấp N, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

- **Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn:** Ông Cao Quốc T là Luật sư của Công ty L1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh C (Có mặt).

- **Người kháng cáo:** Ông Trần Văn C bà Diệp Thị L là bị đơn.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* **Nguyên đơn anh Nguyễn Văn M và chị Trương Ánh Đ trình bày:** Ngày 09/6/2017 ông Trần Văn C và bà Diệp Thị L có cầm cố cho anh M và chị Đ diện tích đất 23.700m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện Đ với giá 350.000.000 đồng, thời hạn cầm cố 3 năm. Sau khi cầm cố anh chị cho ông C, bà L thuê lại với giá 30.000.000 đồng/năm, thời hạn thuê 3 năm và đã trả tiền thuê đủ cho anh chị, có hợp đồng bằng giấy tay, có xác nhận của trưởng ấp N, xã T Ông C bà L có giao một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc do ông C đứng tên quyền sử dụng

cho anh M, chị Đào G. Khi đến hết hạn cầm cố ngày 29/3/2020 ông C và bà L có trả cho anh M, chị Đ được số tiền 150.000.000 đồng và đã nhận lại quyền sử dụng đất, còn nợ lại 200.000.000 đồng. Ngày 29/4/2020 ông C, bà L trả thêm số tiền 50.000.000 đồng Khi ông C, bà L trả số tiền 150.000.000 đồng không làm biên nhận, đến ngày 29/4/2020 khi trả 50.000.000 đồng thì chị Đ có ghi vào giấy vay mượn trên tập học sinh. Khi hết hạn hợp đồng cầm cố đất thì vợ chồng ông C, bà L yêu cầu anh chị cố thêm tiền nhưng anh chị không có khả năng nên ông bà yêu cầu nhận lại quyền sử dụng đất bản gốc để đi vay nơi khác về trả số tiền còn lại cho anh chị, từ đó anh chị mới tin tưởng nên giao trả bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông C, bà L. Sau đó, ông bà có hứa hẹn nhiều lần không trả nợ cho anh chị. Trong năm 2021 không nhớ ngày tháng bà L có hỏi vay của anh chị số tiền 10.000.000 đồng, lãi suất 700.000 đồng/tháng nhưng từ khi vay đến nay không trả vốn, lãi. Nay anh M và chị Đ yêu cầu ông C và bà L phải trả cho anh M và chị Đ tổng số tiền là 160.000.000 đồng (trong đó tiền cầm cố đất là 150.000.000 đồng, tiền vay là 10.000.000 đồng).

*\* Bị đơn:*

- Bà Diệp Thị L trình bày: Vào ngày 09/6/2017 bà và ông C có cầm cố phần đất 23.700m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện Đ do ông C đứng tên quyền sử dụng cho anh M, chị Đ số tiền 350.000.000 đồng, thời hạn cầm cố 3 năm. Ông bà thuê lại đất mỗi năm 30.000.000 đồng, quá trình thuê có trả tiền đủ cho anh M, chị Đ, có làm hợp đồng cầm cố đất có trưởng ấp xác nhận, ông bà đã nhận đủ số tiền cầm cố là 350.000.000 đồng. Khi hết hạn cầm cố đất vào ngày 29/4/2020 bà trả được cho anh M, chị Đ số tiền là 200.000.000 đồng, không làm biên nhận. Số tiền còn lại 150.000.000 đồng bà có ký giấy nợ vào giấy nhưng không nhớ là giấy đề tựa gì chỉ nhớ nội dung ông bà còn nợ lại M, Đ là 150.000.000 đồng giấy này anh M, chị Đào G. Ngày 09/6/2020 bà tiếp tục trả đủ cho anh M, chị Đ số tiền 150.000.000 đồng, khi trả không làm biên nhận, anh M, chị Đ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc của ông C lại cho bà. Số tiền 10.000.000 đồng bà không có vay của anh M, chị Đ mà vào ngày tháng nào không nhớ trong năm 2019 bà có vay của anh M, chị Đ số tiền vốn là 40.000.000 đồng, lãi suất mỗi tháng 9.000.000 đồng, không quy định thời hạn trả, khi vay không làm biên nhận có đóng lãi đến khi chuộc đất vào ngày 29/4/2020, chưa trả vốn. Nay bà xác định còn nợ anh M, chị Đ số tiền vốn vay là 40.000.000 đồng. Phần đất cầm cố thì bà L và ông C quản lý sử dụng từ khi cầm cố đất cho đến nay. Nay bà L đồng ý vô hiệu hợp đồng cầm cố đất với anh M, chị Đ và đồng ý trả cho anh M, chị Đ số tiền vay là 40.000.000 đồng.

- Ông Trần Văn C trình bày: Ông C xác định có cầm cố đất cho anh M, chị Đ số tiền 350.000.000 đồng, bà L có trả cho anh M, chị Đ số tiền 200.000.000 đồng, anh M có viết giấy cho bà L ký tên còn nợ lại 150.000.000 đồng. Năm 2020 khi chuộc đất bà L có trả cho chị Đ số tiền 150.000.000 đồng, khi này chị Đ có nói không có chìa khoá hẹn chiều giao giấy nợ. Sau đó bà L đến thì chị Đ nói khi nào trả đủ 40.000.000 đồng tiền vay thì mới trả giấy nợ. Đối với số tiền vay: Ngày 15/10/2019 ông bà có vay số tiền 40.000.000 đồng, đóng lãi đến ngày 15/10/2022 không có khả năng nên chị Đ yêu cầu trả vốn nếu không phải trả bằng 150.000.000 đồng.

*Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 366/2024/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi quyết định:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn M và chị Trương Ánh Đ.

Tuyên bố: Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn M, chị Trương Ánh Đ với ông Trần Văn C, bà Diệp Thị L lập ngày 09/6/2017 là vô hiệu.

Buộc ông Trần Văn C, bà Diệp Thị L phải hoàn trả cho anh Nguyễn Văn M và chị Trương Ánh Đ số tiền cầm cố đất còn nợ lại là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày anh Nguyễn Văn M1 và chị Trương Ánh Đ có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Trần Văn C, bà Diệp Thị L không chịu trả số tiền trên, thì hàng tháng ông Trần Văn C, bà Diệp Thị L còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn M, chị Trương Ánh Đ về việc yêu cầu ông Trần Văn C, bà Diệp Thị L phải trả cho anh Nguyễn Văn M, chị Trương Ánh Đ số tiền vay là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí quyền kháng cáo theo luật định.

**Ngày 17/12/2024 ông C bà L kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu sửa án sơ thẩm chỉ chấp nhận trả cho anh M chị Đ 40.000.000đ.**

Tại phiên tòa phúc thẩm bà L và Luật sư cho rằng khi bị đơn chưa trả hết tiền thì ND không thể trả lại giấy chứng nhận QSDĐ, điều này chứng minh BD đã trả hết nợ cho nguyên đơn, từ năm 2020 đến nay nguyên đơn cũng không khởi kiện, cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng cầm cố đất vô hiệu nhưng chưa buộc nguyên đơn trả lại tiền thuê đất, bà L thừa nhận vay nợ nguyên đơn 40.000.000đ nên kiến nghị HĐXX sửa án sơ thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Anh M chị Đ cho rằng bị đơn mới trả được 200.000.000đ còn nợ 150.000.000đ, do bà con nên ông bà cho mượn lại giấy chủ quyền để đi cầm chỗ khác trả 150.000.000đ còn lại có viết biên nhận hẩn hoi, nên 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, theo giấy vay mượn bà L còn ký nợ nguyên đơn 150.000.000đ nên kiến nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 điều 308 BLTTDS, không chấp nhận kháng cáo của ông C bà L, giữ nguyên bản án 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 C bà L 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] Xét kháng cáo của ông C bà L: Ông C bà L cho rằng số tiền 350.000.000đ ông bà đã thanh toán xong nên phía nguyên đơn mới trả giấy chứng nhận QSDĐ cho ông bà. Tuy nhiên việc ông bà thanh toán xong số tiền 350.000.000đ lại không có giấy tờ gì thể hiện, hay ông bà nhận lại giấy cổ đất để tiêu hủy chấm dứt giao dịch giữa hai bên, ngược lại phía nguyên đơn vẫn còn giữ giấy cổ đất, đồng thời nguyên đơn còn cung cấp chứng cứ là giấy vay mượn viết tay có bà L ký tên, trong đó thể hiện ông C bà L trả cho nguyên đơn 150.000.000đ vào ngày 29/3/2020, đến ngày 29/4/2020 trả thêm 50.000.000đ nữa, còn nợ lại 150.000.000đ hạn 29/5/2020 trả đủ, theo chứng cứ này phía bị đơn còn nợ lại nguyên đơn 150.000.000đ đúng như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với phía bị đơn cho rằng không có lý do gì mà bị đơn chưa trả hết tiền mà phía nguyên đơn trả lại giấy chủ quyền đất cho bị đơn, tuy nhiên tại giấy vay mượn thể hiện rõ bị đơn trả nguyên đơn 150.000.000đ, nguyên đơn cho nhận lại giấy chứng nhận QSDĐ bị đơn hứa trả số tiền 200.000.000đ vào tháng sau, mặt khác giữa ông C1 và chị Đ có mối quan hệ họ hàng cậu cháu ruột, cho nên việc trả giấy chứng nhận QSDĐ khi chưa thanh toán hết nợ là có thể xảy ra.

Vì vậy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông C bà L, 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 C bà L là phù hợp với nhận định của HĐXX.

Tại phiên tòa phúc thẩm Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn cho rằng cấp sơ thẩm chưa xử lý hậu quả của hợp đồng cô đất vô hiệu, tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm các đương sự không ai yêu cầu, cũng như phía nguyên đơn yêu cầu tính lãi số tiền 150.000.000đ mà không có kháng cáo nên cấp phúc thẩm không thể xem xét.

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

[4] Án phí phúc thẩm ông C bà L được miễn nộp 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 C bà Diệp Thị L. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 366/2024/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi. *Tuyên xử:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn M và chị Trương Ánh Đ.

Tuyên bố: Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn M, chị Trương Ánh Đ với ông Trần Văn C, bà Diệp Thị L lập ngày 09/6/2017 là vô hiệu.

Buộc ông Trần Văn C, bà Diệp Thị L phải hoàn trả cho anh Nguyễn Văn M và chị Trương Ánh Đ số tiền cầm cố đất còn nợ lại là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày anh Nguyễn Văn M1 và chị Trương Ánh Đ có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Trần Văn C, bà Diệp Thị L không chịu trả số tiền trên, thì hàng tháng ông Trần Văn C, bà Diệp Thị L còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn M, chị Trương Ánh Đ về việc yêu cầu ông Trần Văn C, bà Diệp Thị L phải trả cho anh Nguyễn Văn M, chị Trương Ánh Đ số tiền vay là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng).

3. Về án phí dân sự:

- Án phí sơ thẩm: Anh Nguyễn Văn M, chị Trương Ánh Đ phải chịu 500.000 đồng, ngày 23 tháng 10 năm 2024 anh chị đã dự nộp 4.000.000 đồng theo biên lai số 0002004 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đàm Dơi được đổi trừ. Anh chị được nhận lại 3.500.000 đồng.

Ông Trần Văn C và bà Diệp Thị L được miễn án phí.

- Án phí phúc thẩm: Ông C bà L được miễn nộp.

*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 Đàm Dơi;
- Chi cục THADS huyện Đàm Dơi;
- 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**