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: 96/2025/DS-ST
Ngày: 19 – 9 – 2025
V/v tranh chấp hợp đồng
cầm cố quyền sử dụng đất và nợ hụi

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tuấn Khanh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn Tám

2. Ông Võ Minh Sơn

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Út Sang – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 6, An Giang.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 6 – An Giang***: Ông Phạm Hoàng Anh – Kiểm sát viên.

Trong ngày 19 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 6, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 76/2025/TLST- DS, ngày 04 tháng 6 năm 2025 về tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và nợ hụi theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 68/2025/QĐXXST-DS, ngày 25/08/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 61/2025/TB-TAH ngày 11/9/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Văn H, sinh năm 1966 (có mặt).

Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1969 (vợ ông H, có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã V, tỉnh An Giang.

Bị đơn: Ông Nguyễn Sơn H1, sinh năm 1970 (vắng mặt).

Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1971 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã U, tỉnh An Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Hoàng O, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Ấp M, xã U, tỉnh An Giang (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 19/5/2025 và các lời khai tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị T đều trình bày:

Trước đây ông Nguyễn Hoàng O có thiếu tiền ông Nguyễn Sơn H1 nên ông O mới cố cho ông H1 03 công đất nông nghiệp, tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện U, tỉnh Kiên Giang (nay là ấp M, xã U, tỉnh An Giang). Do vợ chồng ông Nguyễn Sơn H1, bà Nguyễn Thị L cũng thiếu tiền vợ chồng ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị T là 100.000.000 đồng nên ngày 04/02/2019 (âm lịch) vợ chồng ông H1 mới làm giấy cố lại cho ông H 03 công đất cố của ông O với số tiền là 100.000.000 đồng (để trừ số tiền vợ chồng ông H1 thiếu vợ chồng ông H), thời gian cố là 03 năm. Do không có nhu cầu canh tác nên vợ chồng ông H mới cho ông O thuê lại 03 công đất trên với giá là 10.000.000 đồng/năm, thời hạn thuê là 03 năm. Khi đến hạn trả tiền thuê đất, vợ chồng ông H đến gặp ông O để lấy tiền thì ông O nói đã trả tiền cố đất cho ông H1 xong, nhưng vợ chồng ông H1, bà L không trả lại cho vợ chồng ông H tiền cố đất là 100.000.000 đồng.

Ngoài số tiền trên thì vợ chồng ông H1, bà L còn thiếu vợ chồng ông H, bà T tiền hụi chết là 140.000.000 đồng đến nay cũng không trả. Vì vậy, ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị T yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 04/02/2019 âm lịch giữa ông Lê Văn H với ông Nguyễn Sơn H1, bà Nguyễn Thị L là hợp đồng vô hiệu. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Sơn H1 và Nguyễn Thị L trả cho vợ chồng ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị T tiền cố đất là 100.000.000 đồng và tiền hụi chết còn thiếu là 140.000.000 đồng. Tổng cộng là 240.000.000 đồng.

Tại biên bản không tiến hành hòa giải được ngày 25/8/2025, bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:

Bà L thừa nhận vào ngày 04/2/2019 (âm lịch) chồng bà L, ông H1 có làm giấy cố cho vợ chồng ông H 03 công đất nông nghiệp với số tiền là 100.000.000 đồng. Số tiền này lúc đầu là tiền vay, nợ gốc chỉ có 70.000.000 đồng, nhận tiền ngày 30/10/2015, không phải là 100.000.000 đồng. Bà L đóng lãi được 39 tháng với mức lãi suất là 3%/ngày, do không có tiền đóng lãi nên bà T mới cộng dồn gốc lãi thành 100.000.000 đồng. Do không có tiền trả nợ nên vợ chồng bà L mới cố cho vợ chồng ông H, bà T 03 công đất mặt liếp để trừ số nợ 100.000.000 đồng. Sau khi cố đất ông H không canh tác mà cho ông O mướn lại 3 năm với giá là 30.000.000 đồng. Hiện nay ông H không cho ông O mướn đất nữa mà đòi tiền lại. Số tiền 70.000.000 đồng bà L đã đóng lãi quá nhiều nên yêu cầu Tòa án tính lại lãi suất để khấu trừ cho bà L, còn lại bao nhiêu thì bà L sẽ trả cho vợ chồng ông H.

Tuy nhiên, bà L không đồng ý làm đơn yêu cầu phản tố cũng như không đồng ý nộp tiền tạm ứng án phí do gia đình đang gặp khó khăn mà chỉ trình bày ý kiến để Tòa án xem xét.

Đối với số tiền hụi còn thiếu là 140.000.000 đồng bà L có ý kiến: Trước đây bà L có vay của vợ chồng bà T, ông H số tiền là 60.000.000 đồng, bà L đóng lãi được 3 tháng (với mức lãi suất 3% trên ngày). Do không có khả năng đóng lãi nên bà L có vô dây hụi 5.000.000 đồng do bà T làm chủ hụi, và hốt được khoảng 70.000.000 đồng. Sau khi hốt hụi bà L có đóng hụi chết được 08 lần với số tiền 40.000.000 đồng. Còn lại 12 lần chưa đóng với số tiền là 60.000.000 đồng. Do không có tiền đóng hụi chết nên bà L tiếp tục vô thêm 01 phần hụi trị giá là 10.000.000 đồng và đã hốt phần hụi này để trả số tiền 60.000.000 đồng còn thiếu của dây hụi trước đó cho vợ chồng bà T. Bà L thừa nhận còn thiếu vợ chồng bà T, ông H tiền hụi chết là 140.000.000 đồng, nhưng do hoàn cảnh gia đình đang gặp khó khăn nên bà L không hứa thời gian trả nợ.

Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ:

Nguyên đơn cung cấp: Giấy cố đất ngày 04/02/2019 giữa ông Lê Văn H với ông Nguyễn Sơn H1; Giấy mướn đất ngày 04/02/2019 giữa ông Nguyễn Hoàng O với ông Lê Văn Huỳnh .

Tài liệu bị đơn cung cấp: Không có.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 04/02/2019 (âm lịch) giữa ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị T với bị đơn ông Nguyễn Sơn H1, bà Nguyễn Thị L là vô hiệu. Buộc ông Nguyễn Sơn H1, bà Nguyễn Thị L trả lại cho vợ chồng ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị T số tiền là 100.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Sơn H1, bà Nguyễn Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hoàng O được Tòa án triệu tập hợp lề đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa xét xử nhưng đều vắng mặt không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt đối với ông Nguyễn Sơn H1, bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Hoàng O.

[2]. Về quan hệ pháp luật: Tranh chấp giữa nguyên đơn ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị T với bị đơn ông Nguyễn Sơn H1, bà Nguyễn Thị L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng O là tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và nợ hụi. Cụ thể nguyên đơn ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị T yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 04/2/2019 (âm lịch) giữa ông Lê Văn H với vợ chồng ông Nguyễn Sơn H1, bà Nguyễn Thị L là hợp đồng vô hiệu; Buộc vợ chồng ông H1, bà L trả lại cho vợ chồng ông H, bà T số tiền là 100.000.000 đồng; đồng thời yêu cầu vợ chồng bà L, ông H1 trả cho vợ chồng ông H, bà T tiền hụi chết còn thiếu là 140.000.000 đồng. Tổng cộng là 240.000.000 đồng.

[3]. Xét về nội dung tranh chấp:

Theo giấy cố đất ngày 04/02/2019 (âm lịch) giữa ông H với vợ chồng ông H1, bà L thì vợ chồng ông H1, bà L có thỏa thuận cố cho ông Huỳnh P đất mặt liếp có diện tích là 03 công đất (tầm 03 mét), tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện U, tỉnh Kiên Giang (nay là ấp M, xã U, tỉnh An Giang) với giá là 100.000.000 đồng.

Tại các biên hòa giải của Tòa án, bà L cũng thừa nhận là vợ chồng bà L, ông H1 có làm giấy cố cho ông H 03 công đất với giá 100.000.000 đồng, nhưng vợ chồng bà L, ông H1 không có nhận tiền vì việc cố đất là để trừ số nợ vợ chồng ông H1, bà L thiếu ông H 70.000.000 đồng, sau đó vợ chồng ông H, bà T mới cộng dồn gốc và lãi thành 100.000.000 đồng, do vợ chồng ông H1, bà L không có khả năng trả nợ nên mới cố cho ông H 03 công đất để trừ số nợ 100.000.000 đồng. Theo bà L trình bày thì trước đây vợ chồng bà L, ông H1 chỉ thiếu vợ chồng ông H 70.000.000 đồng, nhưng đã đóng lãi cho vợ chồng ông H quá nhiều nên yêu cầu Tòa án khấu trừ lại tiền lãi cho bà L, còn lại bao nhiêu bà L sẽ trả, nhưng bà L sẽ không làm đơn yêu cầu phản tố và nộp tiền tạm ứng án phí do hoàn cảnh gia đình đang gặp khó khăn.

Vợ chồng ông H, bà T cho rằng lời trình bày của bà L là không đúng, trước đây vợ chồng ông H1, bà L thiếu vợ chồng ông H, bà T số tiền là 100.000.000 đồng, không phải là 70.000.000 đồng. Số tiền 100.000.000 đồng là nợ gốc, chứ không phải cộng dồn gốc, lãi thành 100.000.000 đồng như bà L trình bày.

Qua ý kiến trình bày của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận thấy: Bà L trình bày trước đây chỉ thiếu vợ chồng ông H, bà T 70.000.000 đồng và đã đóng lãi cho vợ chồng ông H, bà T quá nhiều nên yêu cầu khấu trừ lại tiền lãi, tuy nhiên bà L không có bất cứ giấy tờ gì để chứng minh việc vợ chồng bà L thiếu vợ chồng bà T, ông H số tiền gốc 70.000.000 đồng, cũng như số tiền lãi đã đóng cho vợ chồng ông

H, bà T cụ thể là bao nhiêu. Tại biên bản hòa giải ngày 25/8/2025 bà L yêu cầu khấu trừ lại tiền lãi đã đóng cho vợ chồng ông H nhưng có ý kiến là "không đồng ý làm đơn phản tố cũng như không đồng ý nộp tiền tạm ứng án phí mà chỉ trình bày ý kiến để Tòa án xem xét". Xét thấy, bà L có yêu cầu khấu trừ tiền lãi đã đóng vượt mức quy định cho vợ chồng ông H, nhưng lại không đồng ý làm đơn yêu cầu phản tố, cũng như không cung cấp được các tài liệu chứng cứ, chứng minh số tiền đã đóng cho vợ chồng ông H là bao nhiêu. Căn cứ theo quy định tại Điều 200 và Điều 202 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 quy định về quyền yêu cầu phản tố của bị đơn thì cùng với việc phải nộp cho Tòa án văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn có quyền yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn. Thủ tục thực hiện yêu cầu phản tố được thực hiện theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về thủ tục khởi kiện của nguyên đơn.

Căn cứ theo quy định trên thì người có yêu cầu phản tố phải làm đơn cũng như thực hiện nghĩa vụ nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bà L yêu cầu khấu trừ tiền lãi đã đóng cho vợ chồng ông H nhưng không đồng ý làm đơn yêu cầu phản tố cũng như không đồng ý nộp tiền tạm ứng án phí, vì vậy yêu cầu của bà L là không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét.

Xét giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất ngày 04/02/2019 (âm lịch) giữa ông H với vợ chồng bà L, ông H1 nhận thấy: Việc ông H, với vợ chồng ông H1, bà L xác lập giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất ngày 04/02/2019 (âm lịch) là trái pháp luật, nên hợp đồng vô hiệu, vì vậy các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự 2015. Tuy nhiên, khi xác lập giao dịch cầm cố đất ông H, bà T không có giao tiền cố đất cho vợ chồng ông H1, bà L vì tiền cố đất đã được hai bên thỏa thuận trừ vào số tiền vợ chồng ông H1, bà L thiếu vợ chồng ông H là 100.000.000 đồng. Còn về phần đất cố là của ông Nguyễn Hoàng O cố cho vợ chồng ông H1, bà L, sau đó vợ chồng ông H1, bà L mới cố lại cho vợ chồng ông H. Sau khi cố thì ông H cho ông O thuê lại canh tác, hiện tại ông O đang quản lý sử dụng đất. Nên vợ chồng ông H, bà T không có nghĩa vụ giao trả đất lại cho vợ chồng ông H1, bà L, cũng như ông Nguyễn Hoàng O. Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử thống nhất tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 04/02/2019 (âm lịch) giữa vợ chồng ông H1, bà L với ông H là hợp đồng vô hiệu. Buộc vợ chồng ông H1, bà L phải có nghĩa vụ trả lại cho ông H, bà T số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Về tiền nợ hụi: Trong quá trình giải quyết vụ án bà L cũng thừa nhận còn thiếu vợ chồng ông H, bà T tiền hụi chết là 140.000.000 đồng, nhưng cho rằng do gia đình

hoàn cảnh đang khó khăn nên không hẹn thời gian trả. Xét việc bà L có tham gia chơi hụi với bà T (vợ ông H), sau khi hốt hụi thì lại không đóng hụi chết lại cho chủ hụi là vi phạm nghĩa vụ góp hụi của hụi viên. Số tiền hụi theo bà L trình bày là dùng để trả nợ, không phải tiêu xài cá nhân, trong quá trình giải quyết vụ án ông H1 (chồng bà L) cũng không có ý kiến đối với số tiền thiếu vợ chồng ông H, bà T. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông H1, bà L trả tiền nợ hụi còn thiếu là có căn cứ.

Từ những nhận định trên, căn cứ Điều 27, Điều 30, Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014, Hội đồng xét xử thống nhất buộc vợ chồng ông H1, bà L phải có nghĩa vụ liên đới trả cho vợ chồng ông H, bà T tiền cố đất là 100.000.000 đồng, tiền nợ hụi là 140.000.000 đồng. Tổng cộng là 240.000.000 đồng.

Đối với hợp đồng thuê đất giữa ông Lê văn H với ông Nguyễn Hoàng O: Theo đơn khởi kiện cũng như trong quá trình giải quyết vụ án ông H và ông O không có tranh chấp về hợp đồng thuê đất, ông H không có yêu cầu ông O trả tiền thuê đất nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4]. Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên vợ chồng ông H1, bà L phải chịu tiền án phí không có giá ngạch đối với quan hệ tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) và tiền án phí có giá ngạch đối tiền nợ hụi phải trả cho nguyên đơn (140.000.000 đồng) là 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng). Tổng cộng tiền án phí vợ chồng ông H1, bà L phải chịu là 7.300.000 đồng (bảy triệu ba trăm nghìn đồng).

Nguyên đơn ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị T được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.800.000 đồng (ba triệu tám trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0014061 ngày 26/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang (nay là Phòng thi hành án Khu vực 6 – An Giang).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 130, Điều 131, Điều 471 Bộ luật dân sự 2015; Điều 16 Nghị định số 19/2019/NĐ-CP ngày 19 tháng 02 năm 2019; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án; Điều 91, Điều 92, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị T đối với bị đơn ông Nguyễn Sơn H1, bà Nguyễn Thị L về việc tranh chấp hợp

đồng cầm cố quyền sử dụng đất và nợ hụi.

2. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 04/02/2019 (âm lịch) được xác lập giữa ông Lê Văn H với ông Nguyễn Sơn H1, bà Nguyễn Thị L là hợp đồng vô hiệu.

3. Buộc bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Sơn H1 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị T tiền cố đất là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), tiền hụi là 140.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền vợ chồng ông H1, bà L phải trả cho vợ chồng ông H, bà T là 240.000.000 đồng (hai trăm bốn mươi triệu đồng).

4. Khi bản án có hiệu lực và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong số tiền phải thi hành án, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5 .Về án phí: Buộc bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Sơn H1 phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 7.300.000 đồng (bảy triệu ba trăm nghìn đồng).

Nguyên đơn ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.800.000 đồng (ba triệu tám trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0014061 ngày 26/5/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang (nay là Phòng Thi hành án Khu vực 6 – An Giang).

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

"*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 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:
- *Tòa án nhân dân tỉnh An Giang;*
- *Viện kiểm sát ND Khu vực 6 – An Giang;*
- *Cục Thi hành án DS tỉnh An Giang;*
- *Phòng Thi hành án DS Khu vực 6 – An Giang;*
- *Các đương sự;*

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

- Lưu hồ sơ.

Trần Tuấn Khanh