

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: **384/2026/DS-PT**

Ngày: 30/7/2026

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng thế chấp, cầm cố, đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vay tài sản và nợ hụi*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Bích Vân

Các thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Út Mẫn

Bà Nguyễn Diệu Hiền

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Lê Ngọc Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Lành - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 30 tháng 7 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 329/2026/TLPT-DS ngày 10 tháng 6 năm 2026, về: “*Tranh chấp hợp đồng thế chấp, cầm cố, đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vay tài sản và nợ hụi*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 45/2026/DS-ST ngày 09/4/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 377/2026/QĐPT-DS ngày 12 tháng 06 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.2. Chị Đỗ Thị Bích L, sinh năm 1986. Có mặt.

CCCD: 091186002374.

1.3. Anh Nguyễn Trung H, sinh năm 1985. Có mặt.

CCCD: 087085002169.

Cùng địa chỉ: Số E, tổ C, ấp S, xã M, tỉnh An Giang.

- *Người đại diện theo ủy quyền của chị L là:* Anh Ngô Hoài N, sinh năm 2000. Có mặt ngày 30/7/2026.

Địa chỉ liên hệ: D39 - Số D B, phường X, Tp ..

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị L là:* Luật sư Phùng Thị H1 – Công ty L2+. Vắng mặt ngày 30/7/2026.

Địa chỉ liên hệ: HA03.13 Tòa Hawaii 2, Chung cư N, A M, phường A, Tp

..

2. Bị đơn:

2.1. Bà Trần Thị Tuyết E, sinh năm 1974. Có mặt.

CCCD: 091174001356.

2.2. Ông Lê Thanh H2, sinh năm: 1972. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ C, ấp S, xã M, tỉnh An Giang.

- *Người đại diện theo uỷ quyền của bà E, ông H2:* Anh Lê Thanh H3, sinh năm 1992 G (Theo Văn bản uỷ quyền ngày 02/5/2024). Địa chỉ: Ấp S, xã M, tỉnh An và chị Đào Thị H4, sinh năm 1982 (Theo Văn bản uỷ quyền ngày 03/12/2025). Địa chỉ: A Khu đô thị T, phường R, tỉnh An Giang. (Anh H3 vắng mặt, chị H4 có mặt).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:* Luật sư Nguyễn Trần Thụy Q - Văn phòng L3, thuộc Đoàn luật sư tỉnh A. Có mặt.

3. Người kháng cáo: Chị Đỗ Thị Bích L – là nguyên đơn và bà Trần Thị Tuyết E - là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo nguyên đơn chị Đỗ Thị Bích L, anh Nguyễn Trung H và người đại diện theo uỷ quyền trình bày:* Chị L là người trực tiếp giao dịch với vợ chồng bà Trần Thị Tuyết E, ông Lê Thanh H2 cụ thể như sau:

Ngày 03/6/2023 chị có nhận thế chấp của vợ chồng ông H2, bà E phần đất có diện tích đất 300m², thuộc thửa 01, tờ bản đồ 128, đất tọa lạc ấp S, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Lê Thanh H2 (*giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đây được viết tắt là giấy CNQSD đất*), giá thế chấp là 500.000.000 đồng lãi suất thỏa thuận là 3%/tháng, thời hạn thế chấp là 12 tháng và chị giữ giấy CNQSD đất của ông H2. Vợ chồng bà E đóng lãi cho chị được 06 tháng và ngưng đóng lãi từ đó cho đến nay.

Ngày 04/9/2023 chị có nhận cầm cố của bà E phần đất có diện tích 4.805m², thuộc thửa 122, tờ bản đồ số 1, tọa lạc ấp S, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang, giấy CNQSD đất đứng tên Trần Thị Tuyết E, giá cầm cố là 300.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận là 1%/tháng, thời hạn thế chấp là 02 năm và chị giữ giấy CNQSD đất của bà Tuyết E. Giấy đất cùng với thửa 157a, 157, tờ bản đồ số 1. Vợ chồng bà E không có đóng lãi cho chị.

Ngày 06/11/2023, chị có nhận chuyển nhượng của bà Tuyết E phần đất có diện tích đất 10.844m², thửa 145, tờ bản đồ số 1, tọa lạc ấp S, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang, giấy CNQSD đất đứng tên Trần Thị Tuyết E, giá là 650.000.000 đồng, chị giữ giấy CNQSD đất của bà Tuyết E. Giấy đất cùng với thửa 157a, 157, thửa 122, tờ bản đồ số 1. Bà Tuyết E nhận cọc của chị

250.000.000 đồng, thỏa thuận sau khi công chứng chỉ giao đủ số tiền 650.000.000 đồng, nếu chị không mua thì chị mất cọc 250.000.000 đồng, nếu bà Tuyết E không bán thì bồi thường cho chị số tiền 500.000.000 đồng.

Ngày 07/11/2023 chị có cho bà Tuyết E mượn số tiền là 200.000.000 đồng hai bên thỏa thuận trả lại khi chị cần và không tính lãi suất, nhưng đến nay bà E vẫn chưa trả cho chị.

Ngày 25/12/2023 chị nhận thế chấp quyền sử dụng đất của bà Tuyết E phần đất có diện tích 300m², thuộc thửa 157, tờ bản đồ số 1, có cất nhà trên đất tọa lạc ấp S, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang, giấy CNQSD đất đứng tên Trần Thị Tuyết E, giá thế chấp là 250.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận là 4%/tháng, thời hạn thế chấp là 12 tháng và chị giữ giấy CNQSD đất của bà Tuyết E. Từ khi nhận tiền đến nay, vợ chồng bà E không có đóng lãi.

Ngày 08/01/2024 chị nhận thế chấp quyền sử dụng đất của bà Tuyết E phần đất có diện tích 762m², thuộc thửa 157a, tờ bản đồ số 1, tọa lạc ấp S, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang, giấy CNQSD đất đứng tên Trần Thị Tuyết E, giá thế chấp là 200.000.000 đồng lãi suất thỏa thuận là 4%/tháng, thời hạn thế chấp là 12 tháng và chị giữ giấy CNQSD đất của bà Tuyết E. Vợ chồng bà Tuyết E có đóng lãi được 01 tháng.

Dây hụi tháng được mở ngày 20/02/2022 âm lịch, hụi mẫn vào ngày 24/12/2023 âm lịch, hụi 5.000.000đ/tháng, bà Tuyết E hốt hụi lần thứ hai được 87.500.000 đồng, hụi đã mẫn bà Tuyết E còn nợ lại chị số tiền 03 lần hụi chưa đóng là 15.000.000 đồng.

Hụi ngày được mở ngày 14/10/2023 âm lịch, hụi 100.000đồng/ngày, gồm 16 dây hụi, bà Tuyết E tham gia mỗi dây là 10 chân, tổng cộng bà Tuyết E tham gia chơi là 160 chân hụi, bà tham gia đóng hụi được 44 lần, hốt hụi lần thứ 45, còn lại 25 lần hụi chết chưa đóng, mỗi lần 16.000.000 đồng, tổng cộng còn nợ 400.000.000 đồng.

Trong các hợp đồng thế chấp, cầm cố tài sản vợ chồng bà Tuyết E, ông H2, thực chất đây là các hợp đồng vay có lãi, việc thế chấp và giữ giấy tờ để làm tin với nhau. Từ khi vợ chồng bà Tuyết E, ông H2 nhận tiền của vợ chồng chị, nhưng không thực hiện việc đóng lãi đầy đủ theo thỏa thuận. Đối với các dây hụi, trong quá trình đóng hụi, sau khi vợ chồng bà Tuyết E, ông H2 hốt hụi, thì không đóng hụi đầy đủ, hiện nay các dây hụi đã mẫn. Vợ chồng chị đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng bà Tuyết E, ông H2 thực hiện việc trả tiền gốc, lãi theo thỏa thuận và tiền hụi chết, nhưng vợ chồng bà Tuyết E, ông H2 cố tình lách mặt không gặp, nhằm để trốn tránh nợ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu:

Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 03/6/2023 giữa chị L với vợ chồng ông H2, bà Tuyết E vô hiệu. Buộc bà Tuyết E phải trả lại cho vợ chồng chị L số tiền là 500.000.000 đồng;

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 04/9/2023 giữa chị L với bà Tuyết E là vô hiệu. Buộc vợ chồng bà Tuyết E, ông H2 phải trả lại cho vợ chồng chị L số tiền 300.000.000 đồng;

Buộc bà Tuyết E trả cho vợ chồng chị L số tiền mượn ngày 07/11/2023 là 200.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi suất;

Buộc vợ chồng bà Tuyết E trả cho vợ chồng chị L tiền hụi tháng của dây hụi ngày 20/02/2022 âm lịch với số tiền 15.000.000 đồng.

Xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với việc:

Tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 06/11/2023 (thực chất đây là hợp đồng đặt cọc mua bán đất) giữa chị L với bà Tuyết E là vô hiệu. Buộc vợ chồng ông H2, bà E trả cho vợ chồng chị lại số tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng và phạt cọc 250.000.000 đồng, tổng cộng là 500.000.000 đồng;

Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 25/12/2023 giữa chị L với bà Tuyết E là vô hiệu. Buộc vợ chồng bà Tuyết E, ông H2 phải trả lại cho vợ chồng chị số tiền gốc 250.000.000 đồng;

Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 08/01/2024 giữa chị L với bà Tuyết E là vô hiệu, buộc vợ chồng bà Tuyết E, ông H2 trả lại cho vợ chồng chị số tiền 200.000.000 đồng;

Buộc bà Tuyết E trả cho vợ chồng chị L tiền hụi ngày dây hụi áp ngày 14/10/2023 âm lịch với số tiền 400.000.000 đồng.

- Theo bị đơn bà Trần Thị Tuyết E, ông Lê Thanh H2 và người đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà E thừa nhận lúc đầu có tham gia chơi hụi do chị L làm chủ: bà Tuyết E tham gia hụi 10 ngày đóng một lần 1.000.000 đồng từ năm 2019; gồm có 32 chân (phần hụi), bà tham gia 01 chân, bỏ 500.000 đồng, hốt được số tiền bao nhiêu không nhớ, sau đó 10 ngày thì đóng cho chị L 1.000.000 đồng và tham gia hụi ngày 100.000 đồng, có 45 người tham gia từ năm 2019; có 02 dây, mỗi dây tham gia một chân; hụi sống đóng 90.000 đồng, hụi chết đóng 100.000 đồng. Lúc đó dịch C 19 bùng phát, bà không có tiền đóng, chị L cho bà vay 10.000.000 đồng, lãi một ngày 100.000 đồng. Việc chơi hụi từ năm 2019 đến năm 2021 diễn ra trong thời gian dài, bà không có đủ tiền đóng hụi, nên cộng dồn tiền lãi vào vốn. Khi đó số tiền 200.000.000 đồng, lãi mỗi ngày là 1.000.000 đồng, sau đó thì tiếp tục lãi cộng với vốn 400.000.000 đồng, một ngày đóng 2.000.000 đồng tiền lãi, đến khi bà không còn khả năng nữa, thì chị L mới tiếp tục cho bà vô hụi, cho đến năm 2023 là 226 chân hụi. Khi đó bà hốt hụi non để góp hụi chết trước đó, đến khi không có khả năng thì chị L buộc bà phải đem giấy tờ thế chấp mang tên ông Lê Thanh H2 để làm tin, bà không có nhận tiền mặt, chị Ly T lại 23 ngày hụi và lấy lãi trước. Ông H2 không có làm ăn với chị L.

Đến ngày 04/9/2023, khi đến thời gian đáo hạn nợ Ngân hàng, thì vợ chồng bà cầm (cố) cho chị L giấy CNQSD đất mang tên bà Huỳnh Thị L1 được biến động sang tên cho bà E với số tiền là 100.000.000 đồng. Do vợ chồng bà không đọc kỹ, nên chị L ghi cầm cố là 300.000.000 đồng. Diện tích 4.805m²

không có trong giấy CNQSD đất, những diện tích trên chị L lập đi, lập lại nhiều lần giấy cầm cố để có tiền thanh toán tiền vay lãi nặng vàhui trả hình.

Vợ chồng bà không có bán đất diện tích 10.844m², thuộc thửa 145, tờ bản đồ số 1, tọa lạc ấp S, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang. Khi đó bà không có ở nhà, chị L gọi cho ông H2 ra coi đất, còn việc đo đạc như thế nào thì bà không biết, khi đó ông H2 cũng không có ký tên gì hết.

Ngày 07/11/2023 bà không có mượn của chị L 200.000.000 đồng, biên nhận là do tự viết, tự ký tên. Nếu bà mượn thì năm sinh, số chứng minh nhân dân phải đúng. Bà không có ký tên vào biên nhận này.

Ngày 25/12/2023 bà không có thỏa thuận với nhau về việc thế chấp quyền sử dụng đất với chị L đối với diện tích đất 300m², thuộc thửa 157, tờ bản đồ số 1, có cất nhà trên đất tọa lạc ấp S, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang, giấy CNQSD đất đứng tên Trần Thị Tuyết E, giá thế chấp là 250.000.000 đồng. Khi đó chị L đang giữ giấy CNQSD đất, chị L cho rằng bà thiếu khoảng 11-12 lần hui ngày, tiền lãi của số tiền 240.000.000 đồng thì mỗi ngày đóng 2.400.000 đồng; số tiền 50.000.000 đồng, mỗi ngày đóng 125.000 đồng. Bà không có ký tên vào giấy tờ thế chấp.

Ngày 08/01/2024 bà không có thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 762m², thuộc thửa 157a, tờ bản đồ số 1, tọa lạc ấp S, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang. Việc này là do bà thiếu 10 lần hui ngày và tiền lãi cho vay. Bà không có ký tên vào giấy tờ thế chấp.

Những lần cầm cố thế chấp trên để thanh toán tiền vay lãi nặng vàhui trả hình, biến tướng.

Dây hui tháng ngày 20/02/2022 âm lịch, bà thừa nhận còn nợ lại chị số tiền 03 lần hui chưa đóng là 15.000.000 đồng. Khi hót hui, chị L không có giao tiền mặt cho bà, mà trừ vào tiền hui tháng, hui ngày, tiền lãi. Biên nhận giao hui cũng không do bà ký tên.

Dây hui ngày áp ngày 14/10/2023 âm lịch, bà thừa nhận còn nợ 400.000.000 đồng. Khi hót hui, chị L không có giao tiền mặt cho bà, ngay lần xô hui đầu tiên chị L cho bà hót 100 chân để thanh toán tiền hui tháng, hui ngày, tiền lãi. Còn 60 chân mỗi ngày chị L cho bà hót 02 chân để thanh toán hui ngày và tiền lãi, không có làm biên nhận giao hui.

Tóm lại, vợ chồng bà đồng ý trả cho vợ chồng chị L 100.000.000 đồng ngày 04/9/2024. Còn lại tất cả vợ chồng bà không đồng ý, vì không có nhận tiền mặt.

**** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2026/DS-ST ngày 09/4/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - An Giang đã xét xử, quyết định:***

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn vợ chồng chị Đỗ Thị Bích L, anh Nguyễn Trung H đối với vợ chồng bà Trần Thị Tuyết E, ông Lê Thanh H2.

Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 03/6/2023 giữa chị Đỗ Thị Bích L với bà Trần Thị Tuyết E, ông Lê Thanh H2 có diện tích đất 300m², thuộc thửa 1, tờ bản đồ 128, đất tọa lạc ấp S, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang (nay là ấp S, xã M, tỉnh An Giang) theo giấy CNQSD đất đứng tên Lê Thanh H2 là vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 04/9/2023 giữa chị Đỗ Thị Bích L với bà Trần Thị Tuyết E, có diện tích 4.805m², thửa đất 122, tờ bản đồ số 1, tọa lạc ấp S, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang (nay là ấp S, xã M, tỉnh An Giang) theo giấy CNQSD đất đứng tên Trần Thị Tuyết E là vô hiệu.

Buộc bà Trần Thị Tuyết E phải trả cho vợ chồng chị Đỗ Thị Bích L, anh Nguyễn Trung H số tiền 600.000.000đ (*Sáu trăm triệu đồng*) bao gồm: 400.000.000 đồng theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 03/6/2023 và 200.000.000 đồng nhận ngày 07/11/2023.

Buộc vợ chồng bà Trần Thị Tuyết E, ông Lê Thanh H2 phải trả cho vợ chồng chị Đỗ Thị Bích L, anh Nguyễn Trung H số tiền 100.000.000đ (*Một triệu đồng*) nhận ngày 04/9/2023.

2. Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của vợ chồng chị Đỗ Thị Bích L, anh Nguyễn Trung H yêu cầu bà Trần Thị Tuyết E và ông Lê Thanh H2 phải trả số tiền 315.000.000đ (*Ba trăm mười lăm triệu đồng*) bao gồm: Số tiền 100.000.000 đồng trong giao dịch ngày 03/6/2023; 200.000.000 đồng còn lại trong giao dịch ngày 04/9/2023 và 15.000.000 đồng tiền hụi của dây hụi tháng ngày 20/02/2022 âm lịch.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với các yêu cầu:

- Tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 06/11/2023 giữa chị Đỗ Thị Bích L với bà Trần Thị Tuyết E có diện tích đất 10.844m², thửa 145, tờ bản đồ số 1, tọa lạc ấp S, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang (nay là ấp S, xã M, tỉnh An Giang), giấy CNQSD đất đứng tên Trần Thị Tuyết E là vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 25/12/2023 giữa chị Đỗ Thị Bích L với bà Trần Thị Tuyết E, có diện tích 300m², thửa 157, tờ bản đồ số 1, có cất nhà trên đất tọa lạc ấp S, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang (nay là ấp S, xã M, tỉnh An Giang), giấy CNQSD đất đứng tên Trần Thị Tuyết E là vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 08/01/2024 giữa chị Đỗ Thị Bích L với bà Trần Thị Tuyết E, có diện tích 762m², thửa 157a, tờ bản đồ số 1, tọa lạc ấp S, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang (nay là ấp S, xã M, tỉnh An Giang) theo giấy CNQSD đất đứng tên Trần Thị Tuyết E là vô hiệu.

- Yêu cầu bà Trần Thị Tuyết E trả cho vợ chồng chị Đỗ Thị Bích L, anh Nguyễn Trung H tiền hụi của dây hụi ngày áp ngày 14/10/2023 âm lịch với số tiền 400.000.000đ (*Bốn trăm triệu đồng*).

4. Ghi nhận sự tự nguyện của vợ chồng chị Đỗ Thị Bích L, anh Nguyễn Trung H không yêu cầu tính lãi và trả cho vợ chồng bà Trần Thị Tuyết E, ông

Lê Thanh H2 bản chính giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 951852 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K ký ngày 12/4/2017 mang tên ông Lê Thanh H2 và Giấy CNQSD đất số AĐ 058337 do Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang ký ngày 06/3/2006 mang tên bà Huỳnh Thị L1, đã điều chỉnh biến động tặng cho bà Trần Thị Tuyết E ngày 11/9/2017.

Trường hợp, vợ chồng chị Đỗ Thị Bích L, anh Nguyễn Trung H không giao trả 02 (hai) giấy CNQSD đất nêu trên, thì vợ chồng bà Trần Thị Tuyết E, ông Lê Thanh H2 có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền thu hồi và hủy bỏ hai giấy CNQSD đất này, để đăng ký cấp lại giấy CNQSD đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, lãi suất chậm trả, chi phí tố tụng và báo quyền kháng cáo cho đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 21/4/2026 bà Trần Thị Tuyết E có đơn kháng cáo: Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị L đối với số tiền 400.000.000đ của hợp đồng thế chấp ngày 03/6/2023 và số tiền 200.000.000đ của biên nhận ngày 07/11/2023.

Ngày 21/4/2026 Chị Đỗ Thị Bích L có đơn kháng cáo: Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự trình bày:

- *Nguyên đơn chị L trình bày:* Không biết bà E ghi âm từ khi nào, trong đó có đoạn đúng có đoạn không, do bị cắt xén, lúc nói chuyện còn có người tên T1 nhưng trong bản ghi âm (bằng văn bản) thì không thấy có người nào tên T1. Số tiền nợ hui tháng, 03 lần là 15.000.000đ thì khi đây hui kết thúc chị không có cho bà E ký xác nhận nợ, danh sách hui thì do chị tự ghi số tiền; các hợp đồng thế chấp, cầm cố cũng được xem là biên nhận vì không có ghi biên nhận giao nhận tiền riêng. Ngày 03/6/2023 là đưa tiền mặt số tiền 500 triệu đồng nhưng có trích trừ lại một phần tiền nợ hui mà bà E chưa đóng nhưng không nhớ rõ là bao nhiêu, còn giấy chứng nhận là bà E đưa cho chị giữ để làm tin; hợp đồng cầm cố 300.000.000đ và biên nhận tiền 200.000.000đ thì bà E có ký tên nên yêu cầu chấp nhận buộc bà E trả nợ.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn có ý kiến: Chấp nhận kháng cáo của bà L, sửa bản án sơ thẩm. Đồng thời có gửi ý kiến tranh luận bằng văn bản cho HĐXX nên đề nghị được xem xét.

- *Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Từ 2019 – 2023 thì bà E có chơi hui, nợ vay lãi gốc cộng dồn là 400.000.000đ nhưng đã trả được 300.000.000đ chỉ thừa nhận còn nợ 100.000.000đ. Bà E không có nhận 500.000.000đ, hợp đồng thế chấp ngày 03/6/2023 là không có thật, do bà E có nợ tiền hui, nợ vay lãi cộng dồn nên chị L kêu đưa giấy chứng nhận cho chị L giữ để làm tin chứ không có thể chấp. Giữ nguyên nội dung kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn có ý kiến: Ý kiến đã trình bày như trong bản án sơ thẩm có nêu. Yêu cầu chấp nhận kháng cáo của bà E, sửa bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang nêu quan điểm: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và những người tham gia tố tụng trong vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án tại phiên tòa phúc thẩm đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án và ý kiến về hướng giải quyết vụ án: Về số tiền 500 triệu đồng trong hợp đồng thế chấp ngày 03/6/2023 mặc dù bà E không thừa nhận nhưng qua chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện các bên có giao dịch số tiền 500 triệu đồng, trong số tiền 500 triệu đồng này các bên có trích lại và cản trừ số tiền bà E còn nợ chị L. Đối với các khoản tiền khác như bản án sơ thẩm nhận định và đánh giá là có cơ sở. Vì vậy, đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của chị L, không chấp nhận kháng cáo của bà E. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2026/DS-ST, ngày 09/4/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - An Giang.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và công bố công khai tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ của nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Những người vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ theo quy định tại Điều 296 Bộ luật TTDS tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định.

[2] *Về nội dung vụ án:* Vợ chồng chị Đỗ Thị Bích L và anh Nguyễn Trung H với vợ chồng bà Trần Thị Tuyết E, ông Lê Thanh H2 có giao dịch các hợp đồng liên quan đến thế chấp, cầm cố, đặt cọc phạt cọc, vay và góp hụi. Tuy nhiên, các hợp đồng thế chấp, cầm cố quyền sử dụng đất bản chất là các hợp đồng về nợ tiền. Do các bên không thống nhất về các hợp đồng đã ký kết và số tiền giao nhận nên phát sinh tranh chấp.

[3] *Xét kháng cáo của chị Đỗ Thị Bích L và bà Trần Thị Tuyết E, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy như sau:*

[2.1] *Đối với nội dung kháng cáo của bà Tuyết E và kháng cáo của chị L về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 03/6/2023 số tiền 500.000.000 đồng:* Theo đơn khởi kiện (BL 02) chị L cho rằng: “các hợp đồng thế chấp, cầm cố thực chất là hợp đồng vay có lãi”; Theo lời khai của bà E, ông H2 (BL 30, 33) cho rằng: “bà E thế chấp giấy CNQSD đất cho chị L, giá thế chấp là 500.000.000đ...số tiền này bà đóng hụi và đóng lãi cho chị L vừa đủ, chị L không có đưa cho bà khoản tiền nào về nhà”. Ngoài ra, căn cứ diễn biến các giao dịch của hai bên, thấy rằng giữa chị L với bà E đã tham gia chơi hụi từ năm 2019 kéo dài đến năm 2023, bà E có nợ chị L tiền gốc, lãi. Đến ngày 03/6/2023 bà E có giao giấy CNQSD đất cho chị L giữ. Theo bản ghi âm (bằng văn bản),

mặc dù tại phiên tòa phúc thẩm chị L cho rằng có cắt ghép, không xác định được ghi âm vào thời gian nào, mặc dù trong bản ghi âm các câu hội thoại không rõ ràng về việc giao nhận số tiền 500.000.000đ, nhưng qua bản ghi âm thì câu thoại của bà E tại bút lục 262, bà E có nói: “*đưa ở trong phòng của con, ở trong nhà của con. Dì tư (bà E) không có đem 500 triệu này về nhà*”. Tại bút lục 263 bà L có nói: “*...D tư (bà E) cầm nhà là 500 triệu, rồi đóng lại 5 bữa, 10 bữa, 7 bữa...; ... chỉ là có tiền hụi...*”. HĐXX phúc thẩm nhận thấy, qua lời thoại trong bản ghi âm (bằng văn bản) và ý kiến tranh luận của các bên về số tiền 500.000.000đ cũng như đối chiếu lời khai của bà E tại tòa án, thì có thể hiện được nội dung giữa chị L với bà E có giao dịch và thỏa thuận về số tiền 500.000.000đ. Chị L xác định các hợp đồng thế chấp, cầm cố thực chất là hợp đồng vay có lãi, trong khi đó bà E đưa giấy CNQSD đất cho chị L là để làm tin, nên có thể nhận định hợp đồng thế chấp là không tồn tại, nhưng vào ngày 03/6/2023 bà E đã giao giấy CNQSD đất cho chị L để vay 500.000.000đ tuy nhiên trên thực tế chị L không đưa cho bà E đủ số tiền 500.000.000đ mà có căn trừ vào số tiền bà E nợ hụi trước đó. Mặc dù, chị L không xác định được chính xác trong số tiền 500.000.000đ thì căn trừ vào tiền bà E nợ hụi là bao nhiêu, còn bà E thì cho rằng chỉ nợ hụi tổng cộng gốc lãi là 400 triệu đồng, nhưng qua đó cho thấy chị L có cho bà E vay số tiền 500.000.000đ là để căn trừ vào số tiền bà E còn nợ hụi trước ngày 03/6/2023. Do đó, chị L kháng cáo cho rằng ngày 03/6/2023 bà E có vay 500.000.000đ là có cơ sở xem xét.

[2.2] *Đối với nội dung kháng cáo của bà E về số tiền 200.000.000đ trong biên nhận ngày 07/11/2023 như sau:* Bà E cho rằng bà E không biết lý do vì sao trong biên nhận ngày 07/11/2023 lại có chữ ký của bà E. Trong khi đó, trên cơ sở giám định chữ ký đã kết luận chữ ký tên trên biên nhận nợ là của bà E. Vì vậy, xét lý do bà E không thừa nhận nợ nhưng lại không cung cấp được chứng cứ có giá trị pháp lý để chứng minh, nên HĐXX phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận.

[2.3] *Ngoài 02 khoản tiền như nêu trên, thì bản án sơ thẩm còn xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị L đối với số tiền 200.000.000đ theo hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 04/9/2023 và số tiền 15.000.000đ của đây hụi ngày 20/02/2022 âm lịch:* HĐXX xét thấy, theo lời khai của chị L cho rằng các hợp đồng thế chấp, cầm cố thực chất là hợp đồng vay, do đó các hợp đồng này là không có thật nên mang tính giả tạo. Vì vậy, để xác định hợp đồng thật bị che giấu thì phải có chứng cứ chứng minh. Theo đó, “*Hợp đồng cầm cố tài sản ngày 04/9/2023*” ghi nhận việc: “*bà E cầm cố tài sản (giấy CNQSD đất) cho chị L để bảo đảm thực hiện việc vay vốn, số tiền chị L cho bà E vay là 300.000.000đ*”. Thửa đất số 157a và 157 được cầm cố trong hợp đồng này cũng là tài sản được thế chấp trong “*Hợp đồng thế chấp ngày 25/12/2023*” và “*Hợp đồng thế chấp ngày 08/01/2024*”. Hơn nữa, hợp đồng cầm cố ngày 04/9/2023 các bên thỏa thuận thời hạn là 02 năm từ ngày 09/9/2023 đến ngày 09/9/2025, tuy nhiên chưa hết thời hạn cầm cố thì các bên lại lập thêm “*Hợp đồng thế chấp ngày 25/12/2023*” và “*Hợp đồng thế chấp ngày 08/01/2024*” và tài sản trong các hợp đồng này là cùng 01 đối tượng. Như vậy, tài sản cầm cố bị trùng lặp, đồng

thời chưa hết thời hạn cầm cố như thỏa thuận thì lại lập thêm các hợp đồng thế chấp khác. Vì vậy, không thể hiện được tính khách quan của các hợp đồng nên không có cơ sở xem xét, mặt khác về hình thức của hợp đồng cầm cố chỉ thể hiện sự việc cầm cố để được vay số tiền là 300.000.000đ mà chưa có chứng cứ nào chứng minh hợp đồng vay bị che giấu là bà E có vay 300.000.000đ, cũng như không có chứng cứ chứng minh chị L đã giao cho bà E số tiền là 300.000.000đ. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận lời khai của bà E về việc chỉ thừa nhận có nhận số tiền là 100.000.000đ, để buộc bà E trả cho chị L số tiền 100.000.000đ là phù hợp.

Đối với số tiền hui 15.000.000đ năm 2022 âm lịch, chị L cho rằng bà E còn nợ 03 lần chưa đóng hui (5.000.000đ/lần), tuy nhiên chị L không cung cấp được xác nhận của bà E về số nợ này, không có chứng cứ chứng minh số tiền bà E đã góp hui, hốt hui và còn nợ lại bao nhiêu lần... Vì vậy, cấp phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của chị L.

[3] Từ những cơ sở nhận định nêu trên, xét thấy Bản án dân sự sơ thẩm xét xử là có cơ sở, tuy nhiên về số tiền vay 500.000.000đ cấp phúc thẩm nhận định đánh giá và sửa lại nội dung này trong bản án sơ thẩm cho phù hợp hơn. Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị L là có cơ sở nên chấp nhận một phần; Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà E là chưa đủ căn cứ nên không chấp nhận. Thống nhất với đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát về việc chấp nhận một phần kháng cáo của chị L, không chấp nhận kháng cáo của bà E. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2026/DS-ST, ngày 09/4/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - An Giang.

[4] *Về chi phí tố tụng*: Giữ nguyên như bản án sơ thẩm tuyên.

[5] *Về án phí dân sự*:

- *Án phí dân sự sơ thẩm*: Buộc bà Trần Thị Tuyết E và ông Lê Thanh H2 phải nộp án phí có giá ngạch với số tiền 36.000.000đ (*ba mươi sáu triệu đồng*). Đồng thời phải nộp án phí không có giá ngạch đối với các hợp đồng bị tuyên vô hiệu với số tiền là 300.000đ.

Buộc vợ chồng chị Đỗ Thị Bích L, anh Nguyễn Trung H phải nộp án phí có giá ngạch với số tiền 10.750.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 39.650.000 đồng theo biên lai thu số 0000923 ngày 16/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang. Vợ chồng chị Đỗ Thị Bích L, anh Nguyễn Trung H được nhận lại số tiền còn thừa là 28.900.000đ.

- *Án phí dân sự phúc thẩm*:

Do kháng cáo của chị Đỗ Thị Bích L được chấp nhận một phần nên không phải nộp án phí. Theo đó, hoàn trả cho chị L tạm ứng án phí với số tiền là 300.000đ, theo biên lai thu số 0001097 ngày 22/4/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh An Giang (đã thực hiện xong).

Buộc bà Trần Thị Tuyết E phải nộp án phí là 300.000đ. Theo đó, được khấu trừ vào tạm ứng án phí với số tiền là 300.000đ theo biên lai thu số 0001088 ngày 21/4/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh An Giang (đã thực hiện xong).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Khoản 2 Điều 26 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.

Chấp nhận một phần kháng cáo của chị Đỗ Thị Bích L.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Tuyết E.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2026/DS-ST, ngày 09/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - An Giang.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Đỗ Thị Bích L, anh Nguyễn Trung H đối với bà Trần Thị Tuyết E, ông Lê Thanh H2.

Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 03/6/2023 giữa chị Đỗ Thị Bích L với bà Trần Thị Tuyết E, ông Lê Thanh H2 có diện tích đất 300m², thuộc thửa 1, tờ bản đồ 128, đất tọa lạc ấp S, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang (nay là ấp S, xã M, tỉnh An Giang) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Lê Thanh H2 là vô hiệu; Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 04/9/2023 giữa chị Đỗ Thị Bích L với bà Trần Thị Tuyết E, có diện tích 4.805m², thửa đất 122, tờ bản đồ số 1, tọa lạc ấp S, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang (nay là ấp S, xã M, tỉnh An Giang) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Trần Thị Tuyết E là vô hiệu.

Buộc bà Trần Thị Tuyết E, ông Lê Thanh H2 phải trả cho vợ chồng chị Đỗ Thị Bích L, anh Nguyễn Trung H tổng số tiền là 800.000.000đ bao gồm: 500.000.000 đồng theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 03/6/2023; số tiền 200.000.000 đồng theo biên nhận ngày 07/11/2023 và số tiền 100.000.000đ theo hợp đồng cầm cố nhận ngày 04/9/2023.

2. Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của vợ chồng chị Đỗ Thị Bích L, anh Nguyễn Trung H yêu cầu bà Trần Thị Tuyết E và ông Lê Thanh H2 phải trả số tiền 215.000.000đ bao gồm: 200.000.000 đồng còn lại trong giao dịch ngày 04/9/2023 và 15.000.000 đồng tiền hui của dây hui tháng ngày 20/02/2022 âm lịch.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện về việc: Tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 06/11/2023 giữa chị Đỗ Thị Bích L với bà Trần Thị Tuyết E có diện tích đất 10.844m², thửa 145, tờ bản đồ số 1, tọa lạc ấp S, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang (nay là ấp S, xã M, tỉnh An Giang), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Trần Thị Tuyết E là vô hiệu; Tuyên bố hợp đồng thế chấp

quyền sử dụng đất ngày 25/12/2023 giữa chị Đỗ Thị Bích L với bà Trần Thị Tuyết E, có diện tích 300m², thửa 157, tờ bản đồ số 1, có cất nhà trên đất tọa lạc ấp S, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang (nay là ấp S, xã M, tỉnh An Giang), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Trần Thị Tuyết E là vô hiệu; Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 08/01/2024 giữa chị Đỗ Thị Bích L với bà Trần Thị Tuyết E, có diện tích 762m², thửa 157a, tờ bản đồ số 1, tọa lạc ấp S, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang (nay là ấp S, xã M, tỉnh An Giang) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Trần Thị Tuyết E là vô hiệu và yêu cầu bà Trần Thị Tuyết E trả cho vợ chồng chị Đỗ Thị Bích L, anh Nguyễn Trung H tiền hui của dây hui ngày áp ngày 14/10/2023 âm lịch với số tiền 400.000.000đ (*Bốn trăm triệu đồng*).

4. Ghi nhận sự tự nguyện của vợ chồng chị Đỗ Thị Bích L, anh Nguyễn Trung H không yêu cầu tính lãi và trả cho vợ chồng bà Trần Thị Tuyết E, ông Lê Thanh H2 bản chính Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 951852 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K ký ngày 12/4/2017 mang tên ông Lê Thanh H2 và Giấy CNQSD đất số AĐ 058337 do Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang ký ngày 06/3/2006 mang tên bà Huỳnh Thị L1, đã điều chỉnh biến động tặng cho bà Trần Thị Tuyết E ngày 11/9/2017. Trường hợp, vợ chồng chị Đỗ Thị Bích L, anh Nguyễn Trung H không giao trả 02 giấy CNQSD đất nêu trên, thì vợ chồng bà Trần Thị Tuyết E, ông Lê Thanh H2 có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền thu hồi và hủy bỏ hai giấy CNQSD đất này, để đăng ký cấp lại giấy CNQSD đất theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. *Về chi phí tố tụng:* Chi phí giám định chữ ký với tổng số tiền 10.061.000đ (*Mười triệu không trăm sáu mươi một nghìn đồng*) theo biên nhận tiền bồi dưỡng giám định ngày 06/8/2024, 23/5/2025, 06/02/2026 của Phòng K - Công an tỉnh K và đề nghị tạm thu chi phí giám định tư pháp ngày 12/8/2025 của Đội giám định tài liệu Phân viện C09B. Vợ chồng bà Trần Thị Tuyết E, ông Lê Thanh H2 phải chịu và đã nộp xong.

6. *Về án phí dân sự:*

- *Án phí dân sự sơ thẩm:*

Buộc bà Trần Thị Tuyết E và ông Lê Thanh H2 phải nộp án phí có giá ngạch với số tiền 36.000.000đ (*ba mươi sáu triệu đồng*). Đồng thời phải nộp án phí không có giá ngạch đối với các hợp đồng bị tuyên vô hiệu với số tiền là 300.000đ.

Buộc vợ chồng chị Đỗ Thị Bích L, anh Nguyễn Trung H phải nộp án phí có giá ngạch với số tiền 10.750.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm

ứng án phí đã nộp 39.650.000 đồng theo biên lai thu số 0000923 ngày 16/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang (nay là Phòng T2 – An Giang). Vợ chồng chị Đỗ Thị Bích L, anh Nguyễn Trung H được nhận lại số tiền còn thừa là 28.900.000đ.

- *Án phí dân sự phúc thẩm:*

Hoàn trả cho chị Đỗ Thị Bích L tạm ứng án phí với số tiền là 300.000đ theo biên lai thu số 0001097 ngày 22/4/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

Buộc bà Trần Thị Tuyết E phải nộp án phí là 300.000đ. Theo đó, được khấu trừ vào tạm ứng án phí với số tiền là 300.000đ theo biên lai thu số 0001088 ngày 21/4/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh An Giang (đã thực hiện xong).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung 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, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND khu vực 4 – An Giang;
- THADS tỉnh An Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

Đặng Thị Bích Vân