TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 403/2026/DS-PT Ngày: 09-6-2026 V/v *tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản.*	

NHÂN DANHNƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Cao Khánh;

Các Thẩm phán: Ông Lê Phan Công Trí;

Bà Tiêu Hồng Phượng.

- Thư ký phiên tòa*:* Bà Ngô Thuỷ Anh - 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 Trần Hồng Thắm - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 160/TB-TLVA ngày 21 tháng 4 năm 2026 về tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2026/DS-ST ngày 10 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 317/2026/QĐ-PT ngày 11 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Kim C, sinh năm 1970 (có mặt).

Căn cước công dân số: 096170000380; cấp ngày: 09/04/2021; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Cư trú tại: Ấp A, xã N, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn:

1. Ông Trần Văn Út N, sinh năm 1973 (có mặt).

Căn cước công dân số: 095073003105; cấp ngày: 29/09/2022; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

2. Bà Huỳnh Cẩm H, sinh năm 1973 (có mặt).

Căn cước công dân số: 096173004214; cấp ngày: 23/08/2021; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Cùng cư trú tại: Ấp A, xã N, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Ông Trần Văn Út N và bà Huỳnh Cẩm H là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng nguyên đơn bà Nguyễn Kim C trình bày:

Về phần cầm cố quyền sử dụng đất: Vào ngày 20 tháng 9 năm 2024 âm lịch vợ chồng ông Trần Văn Út N và bà Huỳnh Cẩm H có cố cho bà một phần đất rừng có diện tích 1,5 ha, phần đất tại ấp A, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau (nay là ấp A, xã N, tỉnh Cà Mau). Hai bên thỏa thuận giá cố là 49 chỉ (04 cây 9) vàng 24k. Sau khi thỏa thuận cố đất bà không nhận phần đất để canh tác sử dụng mà vợ chồng ông N và bà H có thỏa thuận với bà mướn lại toàn bộ phần đất cố để canh tác. Nhưng từ khi làm giấy cố đến nay ông N, bà H không trả vàng thuê đất cho bà và cũng không có thiện chí trả lại số vàng cố đất mà kêu bà lấy đất canh tác. Bản thân gia đình bà đã có đất canh tác, hiện nay không có nhu cầu sử dụng phần đất cố, do nghĩ tình nghĩa ở xóm với nhau nên mới cố phần đất của vợ chồng ông N, bà H. Do đó bà không đồng ý lấy phần đất cố làm như vợ chồng ông N, bà H đặt ra. Nay bà làm đơn này yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên "giấy cố đất" ngày 20/9/2024 là vô hiệu, yêu cầu vợ chồng ông N, bà H có trách nhiệm trả cho bà tổng cộng 49 chỉ (04 cây 9) vàng 24k.

Về phần tiền mượn: Từ năm 2023, vợ chồng ông N, bà H có hỏi mượn tiền bà nhiều lần. Đến ngày 22 tháng 9 năm 2025 âm lịch, bà và vợ chồng ông N, bà H có làm biên nhận đối chiếu nợ với nhau thì ông N, bà H thừa nhận còn nợ bà số tiền 144.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi bốn triệu đồng), có xác nhận của chính quyền địa phương ấp A, xã N. Do số tiền mượn đã lâu, hiện nay gia đình cần chi xài nên bà làm đơn này yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trần Văn Út N và bà Huỳnh Cẩm H có trách nhiệm trả cho bà số tiền 144.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi bốn triệu đồng).

Bà yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cà Mau giải quyết như sau: Tuyên "giấy cố đất" ngày 20/9/2024 là vô hiệu, yêu cầu vợ chồng ông N, bà H có trách nhiệm trả cho bà số vàng cố đất là 49 chỉ (04 cây 9) vàng 24k; yêu cầu ông Trần Văn Út N và bà Huỳnh Cẩm H có trách nhiệm trả cho bà số tiền 144.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi bốn triệu). Bà không đồng ý với lời trình bày và yêu cầu của bà H. Đối với số vàng 49 chỉ trong hợp đồng cố đất năm 2024 là trong đó có 43 chỉ vàng cố gốc, 06 chỉ vàng lời bà H trả cho bà sau đó bà H nói hoàn cảnh ông N bệnh nên hỏi lại do đó mới cộng vào 43 chỉ vàng gốc thành 49 chỉ vàng 24k.

- Quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn bà Huỳnh Cẩm H trình bày:

Năm 2016 bà có cố đất cho bà Nguyễn Kim C số vàng là 25 chỉ vàng 24k. Đến năm 2017 bà đóng lời là 05 chỉ vàng 24k, năm 2018 bà đóng lời là 05 chỉ vàng 24k, năm 2019 bà không có vàng đóng lời nên bà Nguyễn Kim C kê lên 05 chỉ lời thành 06 chỉ cộng vào vốn 05 chỉ thành 30 chỉ vàng 24k. Còn lại một chỉ bà đóng lời hàng tháng mỗi tháng là 150.000 đồng. Năm 2020 vốn 30 chỉ vàng cố đất bà C tính ra 06 chỉ vàng lời. 06 chỉ vàng lời kê lên ra 08 chỉ vàng vốn. Cộng vốn và lãi thành 38 chỉ vàng 24k. Vào ngày 16 tháng 02 năm 2017 bà có cố thêm 05 chỉ. Tổng cộng số vàng cố đất là 43 chỉ thành ra 7,5 chỉ vàng lời. Năm 2021 và năm 2022, tiền lời cố đất bà C tính ra thành tiền hụi, năm 2023 tiền lời cố đất là 7,5 chỉ cộng với

tiền hụi nợ của năm 2021 và năm 2022 thành ra số tiền là 146.000.000 đồng, bà đã trả được 2.000.000 đồng. Còn lại số tiền là 144.000.000 đồng. Ngày 20 tháng 09 năm 2024 chị C có kêu trưởng ấp và bà cùng chị C thỏa thuận phần tiền lời cố đất là 08 chỉ bà C bớt hai chỉ nên còn 06 chỉ. Cộng với 43 chỉ thành ra số vàng cố đất là 49 chỉ vàng 24k. Khi có mặt trưởng ấp chị C có hứa khi nào bà trả thì chị bớt cho bà là 03 chỉ vàng 24k. Nhưng vì hoàn cảnh khó khăn nên bà chưa trả vàng cho chị C nên chị C cộng chung thành 49 chỉ vàng 24k vàng cố đất. Năm 2025 bà có kêu bà C tạm thời lấy phần đất mà bà đã cố cho bà C để canh tác vì chồng bà bị ung thư không có khả năng canh tác thì chị C không đồng ý nên chị C khởi kiện bà ra Tòa. Đối với vàng cố đất bà chỉ đồng ý trả cho bà C 40 chỉ vàng 24k trong thời gian 03 năm; đối với số tiền là xuất phát từ tiền lời vàng và tiền hụi nên bà chỉ đồng ý trả cho bà C 100.000.000 đồng. Tại phiên tòa bà cho rằng chỉ đồng ý trả số vàng cố đất 25 chỉ vàng 24k.

- *Quá trình tố tụng bị đơn ông Trần Văn Út N trình bày:* Ông thống nhất với lời trình bày của vợ là bà Huỳnh Cẩm H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2026/DS-ST ngày 10 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cà Mau, đã quyết định (tóm tắt):

Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyễn Kim C đối với ông Trần Văn Út N và bà Huỳnh Cẩm H.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất (Giấy cố đất) ngày 20 tháng 9 năm 2024 âm lịch được xác lập giữa bà Nguyễn Kim C với ông Trần Văn Út N, bà Huỳnh Cẩm H là vô hiệu.

Buộc ông Trần Văn Út N và bà Huỳnh Cẩm H có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Kim C số vàng là 43 (Bốn mươi ba) chỉ vàng 24k.

Buộc ông Trần Văn Út N và bà Huỳnh Cẩm H có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Kim C số tiền 144.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi bốn triệu đồng).

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Kim C đối với số vàng cố đất là 06 (sáu) chỉ vàng 24k.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Ngày 16 tháng 3 năm 2026 ông Trần Văn Út N và bà Huỳnh Cẩm H là bị đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm số 67/2026/DS-ST ngày 10/3/2026 của Toà án nhân dân khu vực 2 - Cà Mau với lý do:

"Chứng cứ có dấu hiệu tẩy xóa, làm giả thời gian Tòa án cấp sơ thẩm đã thiếu khách quan khi chấp nhận chứng cứ là giấy vay nợ có vết tẩy xóa, sửa chữa từ năm 2016 thành năm 2024. Thực tế tôi đã cung cấp giấy xác nhận của Trưởng ấp A, xã N, khẳng định việc sửa chữa này là trái với giấy vay nợ có vết tẩy xóa, sửa chữa năm. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn tuyên án dựa trên con số đã bị sửa chữa. Việc này vi phạm nghiêm trọng quy định về đánh giá chứng cứ".

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Trần Văn Út N và bà Huỳnh Cẩm H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Bà Nguyễn Kim C yêu cầu giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tiến hành đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự; Các đương sự chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ theo pháp luật quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn Út N và bà Huỳnh Cẩm H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 67/2026/DS-ST ngày 10 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét đơn kháng cáo của ông Trần Văn Út N và bà Huỳnh Cẩm H là bị đơn nộp trong thời hạn quy định của pháp luật. Về tố tụng, quan hệ tranh chấp, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết đã được cấp sơ thẩm xác định và thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

[2] Xét các yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn Út N và bà Huỳnh Cẩm H Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Tại Giấy xác nhận về việc soạn thảo hợp đồng cố đất, do ông Thái Văn Đ ký ngày 08/01/2026, nội dung: "1. Các bên tham gia hợp đồng: Bên cố đất ông Trần Văn Út N và vợ là bà Huỳnh Cẩm H. Bên nhận cầm cố: Bà Nguyễn Kim C. 2. Nội dung xác nhận: Về việc soạn thảo: Tôi là người trực tiếp giúp các bên soạn thảo và chỉnh sửa lại năm xác lập văn bản 2016 thành 2024 dựa trên sự thỏa thuận tự nguyện của hai bên. Về việc giao nhận tài sản (vàng): Tôi xác nhận rằng bản thân chỉ hỗ trợ về mặt chữ viết và hình thức văn bản. Toàn bộ số vàng cố đất theo thỏa thuận trong hợp đồng là do hai bên tự bàn giao và thanh toán cho nhau tôi không chứng kiến và không chịu trách nhiệm nào liên quan đến số lượng, chất lượng vàng hoặc giao nhận tiền/vàng giữa bà Nguyễn Kim C và vợ chồng ông Trần Văn Út N…" (bút lục 34).

[2.2] Tại Biên bản về việc xác minh vào ngày 30/01/2026, do Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cà Mau lập tại nhà ông Thái Văn Đ, ông Thái Văn Đ xác định vào ngày 20/9/2024 bà C và vợ chồng ông N, bà H có nhờ ông soạn thảo hợp đồng liên quan đến việc cố quyền sử dụng đất, khi đó tại hợp đồng ghi năm 2016 thì ông không thống nhất xác nhận vì thời điểm đó ông chưa làm trưởng ấp nên sửa thành 2024 vào đúng thời gian ông soạn thảo hợp đồng dùm, số vàng cố đất cụ thể như thế nào ông không nắm. Việc ghi trong hợp đồng 49 chỉ vàng là do hai bên đã thỏa thuận với nhau thống nhất ghi 49 chỉ vàng nên ông ghi vào hợp đồng dùm họ. Việc các bên có giao nhận vàng với nhau ông không chứng kiến mà các bên tự thực hiện, ông chỉ soạn thảo hợp đồng thay các bên tự nguyện ký tên vào hợp đồng và nhờ ông xác nhận. (bút lục 40).

[2.3] Từ lời trình bày của ông Thái Văn Đ như trên cho thấy thực chất Giấy cố đất được xác lập giữa bà Nguyễn Kim C với ông Trần Văn Út N và bà Huỳnh Cẩm H là có sửa năm từ 2016 thành 2024, còn các nội dung khác đều không bị sửa.

Bên cạnh đó, tại phiên tòa sơ thẩm, bà C thừa nhận năm 2024 chốt số vàng cố đất là 43 chỉ gốc, thêm 06 chỉ lời là 49 chỉ ghi trong tờ cố đất (bút lục 56).

Do đó, viêc sửa từ năm 2016 thành năm 2024 cũng không ảnh hưởng đến nội dung bà H thừa nhận số vàng cố đất gốc là 43 chỉ.

[2.4] Tại đơn kháng cáo, ông N và bà C yêu cầu giám định nhưng tại phiên tòa phúc thẩm thì rút lại yêu cầu giám định.

[3] Từ những chứng cứ, nhận định nêu trên, kháng cáo của ông N và bà H không có cơ sở chấp nhận.

Xét đơn xin miễn án phí của ông Trần Văn Út N, có Chính quyền địa phương xác nhận, Hội đồng xét xử xét giảm ½ án phí dân sự phúc thẩm cho ông N và bà H. Ông Trần Văn Út N và bà Huỳnh Cẩm H được nhận lại ½ số tiền đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm.

[4] Từ những căn cứ, tình tiết và phân tích trên, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn Út N và bà Huỳnh Cẩm H giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[5] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của 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 Út N và bà Huỳnh Cẩm H.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2026/DS-ST ngày 10 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cà Mau về án phí.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyễn Kim C đối với ông Trần Văn Út N và bà Huỳnh Cẩm H.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất (Giấy cố đất) ngày 20 tháng 9 năm 2024 âm lịch được xác lập giữa bà Nguyễn Kim C với ông Trần Văn Út N, bà Huỳnh Cẩm H là vô hiệu.

Buộc ông Trần Văn Út N và bà Huỳnh Cẩm H có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Kim C số 43 (bốn mươi ba) chỉ vàng 24k.

Buộc ông Trần Văn Út N và bà Huỳnh Cẩm H có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Kim C số tiền là 144.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi bốn triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong đối với khoản tiền, nếu chậm thi hành án thì hàng tháng bên

phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Kim C đối với số vàng cố đất là 06 (sáu) chỉ vàng 24k.

2. Về án phí dân sự:

- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch ông Trần Văn Út N và bà Huỳnh Cẩm H phải chịu là 19.447.500 đồng (Mười chín triệu, bốn trăm, bốn mươi bảy nghìn, năm trăm đồng).

Bà Nguyễn Kim C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.250.000 đồng (Năm triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng). Bà Nguyễn Kim C đã nộp tạm ứng án phí số tiền 19.029.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006711 ngày 18 tháng 12 năm 2025 tại Phòng thi hành án dân sự khu vực 2 - Cà Mau được đối trừ, bà C được nhận lại số tiền 13.779.000 đồng (Mười ba triệu, bảy trăm bảy mươi chín nghìn đồng).

- Án phí phúc thẩm:

Ông Trần Văn Út N và bà Huỳnh Cẩm H mỗi người phải nộp 150.000 đồng (Một trăm năm mươi nghìn đồng). Ngày 30/3/2026 ông N và bà H mỗi người đã nộp số tiền là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo các biên lai thu tạm ứng án phí số 0003163 và 0003164 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau, mỗi người được nhận lại 150.000 đồng (Một trăm năm mươi nghìn đồng).

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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, 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 khu vực 2 - Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 2 - Cà Mau;
- 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

Đỗ Cao Khánh