

Bản án số: 115/2025/DS-PT

Ngày : 6 - 6 - 2025

V/v: Tranh chấp hợp đồng cầm cố

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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: Bà Nguyễn Thị Kim Chi

Các thẩm phán: Bà Sơn Nữ Phà Ca

Đặng Duy Mỹ Ngọc

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Vệ – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long: Ông Phan Thanh Hào – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 06 tháng 6 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 18/2025/TLPT – DS ngày 06 tháng 02 năm 2025, về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ”

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 72/2025/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 65/2024/QĐPT-DS ngày 21 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Phạm Thị Thu Hà, sinh năm 1970, địa chỉ: ấp Tân Qui Đông, phường Tân Hòa, thị xã Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1 Ông Phạm Văn Bé Em, sinh năm 1956 (có mặt).

2.2 Bà Phạm Thị Sầm, sinh năm 1954 (vắng mặt).

2.3 Chị Phạm Thị Nguyệt, sinh năm 1988 (có mặt)

2.4 Chị Phạm Thị Lu, sinh năm 1980 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ 01, ấp Hưng Lợi, xã Tân Hưng, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.

3. Người có quyền, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Chị Phạm Thị Châu, sinh năm 1986, địa chỉ: khóm Thành Quới, thị trấn Tân Quới, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

3.2 Bà Phạm Thị Thu Mai, sinh năm 1968, địa chỉ: Tổ 01, ấp Hưng Lợi, xã Tân Hưng, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

4. Người kháng cáo: ông Phạm Văn Bé Em, bà Phạm Thị Sầm (Bị đơn).

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Theo đơn khởi kiện ngày 07/11/2023, biên bản hòa giải ngày 26/8/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn chị Phạm Thị Thu Hà trình bày:

Vào ngày 24/9/2018, chị và vợ chồng ông Phạm Văn Bé Em, bà Phạm Thị Sầm lập “Hợp đồng cổ đất” với nội dung, ông Bé Em và bà Sầm có thửa đất số 601, tờ bản đồ số 3, diện tích 6.020m², loại đất lúa, tọa lạc tại ấp Hưng Lợi, xã Tân Hưng, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long cho chị với giá 170 chỉ vàng 24K (17 lượng vàng), thời hạn 03 năm kể từ ngày 24/9/2018 đến ngày 24/12/2021 chuộc lại đất.

Trong 17 lượng vàng nêu trên, thì giao bằng vàng là 11 lượng còn 06 lượng giao bằng tiền qui ra vàng, cụ thể:

- Ngày 20/8/2018 tại nhà của ông Lê Văn Hữu (Trưởng ban nhân dân ấp Hưng Lợi) bà Phạm Thị Thu Mai (chị ruột của chị Hà) giao cho con của ông bé Em gồm: chị Lu, chị Châu và anh Quốc (chồng chị Châu) 05 lượng.

- Đến ngày 24/9/2018, tại nhà chị Mai có sự chứng kiến của ông Hữu (Trưởng ấp) chị Mai có giao tiếp cho ông Bé Em 12 lượng, trong đó chị Mai bán 06 lượng vàng 24K bằng số tiền 210.000.000đ (3.500.000đ/chỉ) chị Mai đưa cho ông Bé Em 200.000.000đồng, dư 10.000.000 đồng chị Mai đưa cho chị Lu, còn 11 lượng vàng thì chị Mai giao trực tiếp cho ông Bé Em. Hiện nay phần 01 lượng vàng 24K mà vợ chồng chị Châu và anh Quốc nhận từ chị Mai vào ngày 10/8/2028 thì chị Châu và anh Quốc đã trả cho chị Hà xong, nên việc tranh chấp này không còn liên quan đến vợ chồng chị Châu, anh Quốc.

Chị Hà không có nhận đất canh tác mà cho ông Bé Em, bà Sầm thuê lại thửa 601 nêu trên với giá 68.000.000đồng/năm. Hợp đồng cổ đất 24/9/2018 ngoài ông Bé Em thì có vợ ông là bà Sầm, con ông là chị Nguyệt và chị Lu đều ký tên và viết họ tên. Chị Hà đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 601.

Nay chị Hà khởi kiện yêu cầu: vô hiệu hợp đồng cổ đất ngày 24/9/2018, buộc ông Bé Em, bà Sầm cùng hai con là chị Nguyệt và chị Lu trả lại cho chị Hà 16 lượng vàng 24k, chị Hà trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 601 cho vợ chồng ông Bé Em.

* Trong quá trình giải quyết vụ án và tại biên bản hòa giải ngày 06/12/2023, ngày 26/8/2024, bị đơn ông Phạm Văn Bé Em trình bày:

Ông không có thửa đất 601 cho chị Hà và cũng không thuê lại thửa đất này như chị Hà trình bày.

Vào năm 2018, ông có vay của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn – Phòng giao dịch Tân Lược 180.000.000đồng thế chấp quyền sử dụng thửa đất 601, đến năm 2019 chị Hà xuất ra 180.000.000đ đưa ông để chuộc lại giấy

chứng từ ngân hàng và giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông cho đến nay, khi chị Hà đưa tiền cho ông, ông không nghe nói bán 06 lượng vàng để lấy tiền đưa ông. Việc vay tiền Ngân hàng thì do ông đi vay, còn tiền thì con ông là Lu và Nguyệt sử dụng làm ăn, chơi hụi. Chữ ký và chữ viết trong Tờ hợp đồng cổ đất ngày 24/9/2018 là do ông ký và viết ra, còn vợ con ông là bà Sầm, chị Nguyệt, chị Lu có ký hay không thì ông không rõ vì khi ông ký tên thì chưa có chữ ký của những người này. Thửa đất 601 hiện nay vẫn do ông quản lý, canh tác đã lên liếp lập vườn. Ông và bà Sầm đến nay vẫn còn ở chung, vợ chồng không có ly hôn, bà Sầm có bệnh tim nhưng vẫn còn minh mẫn, tiếp xúc bình thường chỉ có đi lại khó khăn. Ông không nhận 12 lượng vàng 24k từ chị Hà, nhưng thực tế ông có ngồi nói chuyện với ông Hữu, lúc nói chuyện với ông Hữu thì ông không có nhận bất kỳ khoản tiền, vàng nào từ chị Hà.

Nay ông không đồng ý trả 16 lượng vàng 24k mà chỉ đồng ý trả cho chị Hà là 180.000.000đồng.

* Trong quá trình giải quyết vụ án và tại biên bản hòa giải ngày 06/12/2023, ngày 26/8/2024 bị đơn chị Phạm Thị Lu trình bày:

Trước đây chị có tham gia chơi hụi với chị Hà và có nợ tiền hụi của chị Hà bao nhiêu thì không nhớ, nhưng vào năm 2018 cha chị (ông Bé Em) có vay của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn số tiền là 180.000.000 đồng, chị Hà xuất ra 180.000.000 đồng để chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc cha chị ký tên vào hợp đồng cổ đất là để bảo đảm số tiền vay 180.000.000 đồng của chị Hà. Chị thừa nhận chữ ký và chữ viết trong tờ hợp đồng cổ đất ngày 24/9/2018 là do chị ký và viết ra, lúc ký tên chị không biết nội dung do chữ nghĩa không rành (học hết nửa năm lớp 4 là nghỉ), hợp đồng cổ đất do bà Mai viết sẵn mang sang nhà ông Hữu kêu chị ký, nhưng chị không có nhận 05 cây vàng 24k từ chị Hà, tuy nhiên số tiền nợ hụi bao nhiêu thì chị không nhớ.

* Trong quá trình giải quyết vụ án và tại biên bản hòa giải ngày 06/12/2023, ngày 26/8/2024 bị đơn chị Phạm Thị Nguyệt trình bày:

Vào năm 2018, chị có tham gia chơi hụi do bà Mai làm chủ và nợ lại bà Mai 05 dây hụi số tiền 78.000.000 đồng, ngoài ra có mượn thêm bà Mai 20.000.000 đồng đến nay chị chưa trả tiền cho bà Mai. Theo chị chữ ký và chữ viết trong Tờ hợp đồng cổ đất ngày 24/9/2018 không phải chữ ký và chữ viết của chị nhưng chị không yêu cầu giám định.

Việc chị Hà yêu cầu gia đình chị trả 16 lượng vàng 24k thì chị không đồng ý vì chị không biết có nợ số vàng này, chị chỉ nợ tiền hụi của bà Mai thì đồng ý trả tiền hụi cho bà Mai.

* Tại biên bản lấy lời khai ngày 13/8/2024, bị đơn bà Phạm Thị Sầm trình bày: Việc giao nhận vàng hoặc quy đổi 05 lượng vàng 24K để cầm cố đất bà không biết, bà và ông Bé Em đã ly thân 18 năm nay, bà về sống với con là chị Phạm Thị Châu (tại khóm Thành Quới, thị trấn Tân Quới, huyện Bình Tân) cách nay khoảng

03-04 năm; chữ ký và chữ viết trong Tờ hợp đồng cổ đất ngày 24/9/2018 không phải chữ ký, chữ viết của bà do bà không biết chữ, không biết do ai ký tên và viết họ tên thay cho bà, tuy nhiên bà không yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết họ tên của bà trong Hợp đồng cổ đất ngày 24/9/2018, vì bệnh nên bà xin vắng mặt khi Tòa án giải quyết vụ án.

* Tại biên bản hòa giải ngày 06/12/2023 và ngày 26/8/2024, bà Phạm Thị Thu Mai trình bày:

Bà thống nhất lời trình bày của chị Hà, bà có thay mặt chị Hà giao vàng và tiền cho gia đình ông Bé Em như chị Hà trình bày nêu trên là đúng. Từ trước đến nay chị Hà không có tham gia chơi hụi với chị Nguyệt, chị Lu. Chỉ có bà chơi hụi với chị Nguyệt, chị Lu các dây hụi đã mãi từ lâu không tranh chấp gì về tiền hụi. Việc chị Lu, chị Nguyệt cho rằng số vàng mà em bà (Hà) bỏ ra nhận cổ đất có liên quan tiền hụi của bà là không đúng sự thật vì chị Hà ở Sa Đéc - Đồng Tháp chưa từng về Tân Hưng tham gia chơi hụi hay gửi tiền nhờ bà chơi hụi.

Lúc bà giao 05 lượng vàng 24K ở nhà ông Hữu thì chị Lu nhận 03 lượng, chị Phạm Thị Châu (con bà Sầm, ông Bé Em) nhận 01 lượng (hiện nay chị Châu đã trả xong nên không còn liên quan đến chị Châu), bà Sầm nhận 01 lượng (do chị Lu nhận thay cho bà Sầm) đều là vàng 24K.

* Tại biên bản lấy lời khai ngày 29/8/2024, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thị Châu trình bày: cha mẹ chị không có thửa đất 601 cho chị Hà, chỉ nghe nói lại là bà Mai (chị của chị Hà) có xuất ra tiền 180.000.000đ trả Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn để chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 601. Không có việc bà Hà, bà Mai giao vàng cho cha mẹ chị 01 lần là 05 lượng vàng 24K, 01 lần là 12 lượng vàng 24K. Không có lần nào chị và chồng chị là anh Nguyễn Phú Quốc nhận giùm bà Sầm (mẹ chị) 01 lượng vàng 24K và đã trả bà Hà 01 lượng vàng 24K như bà Hà, bà Mai trình bày. Chị có tham gia chơi hụi do bà Mai làm chủ hụi, giữa vợ chồng chị không tranh chấp tiền hụi, tiền vàng với bà Hà vì không gặp bà Hà. Theo chị được biết, do bà Mai đã tính số tiền hụi, tiền mượn của Nguyệt còn nợ bà Mai nên bà Mai qui đổi thành vàng cổ đất, thực tế cha mẹ chị không có đất và nhận vàng từ bà Hà, bà Mai.

Do bận buôn bán chị đề nghị được vắng mặt khi Tòa án giải quyết vụ án vì không có yêu cầu gì. Chị đề nghị Tòa án không đưa chị và chồng chị là anh Quốc vào tham gia tố tụng. Anh Quốc đi làm ăn xa nên không thể tham dự phiên tòa của Tòa án.

* Tại các biên bản xác minh ngày 24/01/2024 (bút lục 44) và 17/6/2024 (bút lục 46) ông Lê Văn Hữu trình bày: ông Bé Em mang tờ hợp đồng cổ đất có chữ ký tên của ông Bé Em đến nhà ông để xác nhận nhưng lúc đó ông không có ở nhà, sau đó ông cẩn thận mang tờ hợp đồng này đến nhà ông Bé Em để hỏi lại có thống nhất nội dung cầm cổ đất với bà Hà ghi trong hợp đồng không, thì ông Bé Em nói trả lời thống nhất và xác định có ký và ghi họ tên trong tờ hợp đồng, lúc đó có bà

Sấm và 02 người con của ông Bé Em là chị Lu và chị Nguyệt ở nhà, ông Hữu chứng kiến việc bà Sấm và chị Lu ký tên vào hợp đồng còn chị Nguyệt có ký tên hay không thì ông không nhớ do thời gian quá lâu. Ông có nghe nói trước đó gia đình ông Bé Em thiếu nợ bà Hà nhiều, bà Hà sợ gia đình ông Bé Em không trả nên bà đứng ra trả thay số nợ của ông Bé Em cho Ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Bé Em ra cầm giữ nhằm bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho bà sau này. Ông Hữu xác nhận có một lần khi đi ngang nhà bà Mai thì bà Mai kêu ông vô để chứng kiến việc bà Mai giao vàng cho ông Bé Em, nhưng ông Bé Em không trực tiếp nhận vàng mà do con của ông Bé Em (tên Lu hay Nguyệt gì đó) trực tiếp nhận, số vàng là bao nhiêu chỉ thì ông không nhớ vì quá lâu, ông có nghe ông Bé Em nói vợ con ông nhận vàng thì ông chịu trách nhiệm và căn dặn mà Mai sau này không đưa thêm vàng cho bà Sấm và 02 con của ông nữa.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 155/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Bình Tân đã xử: Vô hiệu “Hợp đồng cố đất ngày 24/9/2018” giữa chị Hà với chị Lu, chị Nguyệt, ông Bé Em và bà Sấm, buộc chị Lu, chị Nguyệt, ông Bé Em và bà Sấm cùng có trách nhiệm hoàn trả chị Hà 16 lượng vàng 24k, công nhận chị Hà tự nguyện hoàn trả chị Lu, chị Nguyệt, ông Bé Em và bà Sấm bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 601.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án, thời hiệu thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 24/9/2024 ông Phạm Văn Bé Em, bà Phạm Thị Sấm kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Bị đơn chỉ trả cho bà Phạm Thị Thu Hà số tiền thế chấp quyền sử dụng đất 180.000.000đ và tiền hui 238.000.000đ (trong đó chị Nguyệt nợ 98.000.000đ, chị Lu nợ 80.000.000đ, bà Sấm nợ 60.000.000đ).

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Chị Hà có giao nộp Tờ hợp đồng cố đất lập ngày 06/3/2018 giữa Phạm Thị Lu, Phạm Thị Châu với Phạm Thị Thu Hà, theo đó chị Lu và chị Châu cố cho chị Hà thửa đất số 172 diện tích 5.450,2m² với giá 05 lượng vàng 24k thời gian 02 năm và Tờ biên nhận không ghi ngày tháng năm có chữ ký tên của bà Phạm Thị Sấm và chị Phạm Thị Lu nội dung: bà Sấm có thiếu chị Hà 128.000.000 đồng hẹn 03 tháng sau trả. Chị Hà trình bày: theo tờ cố đất này chị nhờ bà Mai giao 05 lượng vàng 24k cho vợ con ông Bé Em, trong đó phần của chị Châu 01 lượng, chị Lu 03 lượng và bà Sấm 01 lượng, sau đó chị Châu đã trả cho chị 01 lượng; số tiền 128.000.000 đồng trong biên nhận nêu trên thực chất là tiền gia đình ông Bé Em mượn lại phần đất đã cố, chị Hà không có giao số tiền 128.000.000 đồng cho bà Sấm. Chị Hà giải thích: sau khi giao cho các con ông Bé Em 05 lượng vàng 24k theo Tờ hợp đồng cố đất ngày 06/3/2018, thì chị Hà giao tiếp cho ông Bé Em 12

lượng vàng 24k trong đó bao gồm: 06 lượng vàng 24k và 200.000.000 đồng tiền mặt quy ra bằng 06 lượng vàng 24k (thời điểm này giá vàng khoảng 3.100.000đ – 3.200.000đ một chỉ) để ông Bé Em đem tiền trả vô nợ ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 601 ra giao cho chị Hà giữ rồi lập Tờ hợp đồng cổ đất ngày 24/9/2018, như vậy tờ hợp đồng cổ đất lập ngày 06/3/2018 là một phần của tờ hợp đồng cổ đất lập ngày 24/9/2018, chị Hà không có giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 172. Chị Hà cam đoan tất cả các biên nhận, giấy tờ tài liệu liên quan đến giao dịch cổ đất giữa chị với gia đình ông Bé Em chị đều đã giao nộp hết cho Tòa án, ngoài giao dịch cổ đất này thì chị với gia đình ông Bé Em không có bất kỳ giao dịch dân sự nào khác. Nay chị Hà yêu cầu vô hiệu các hợp đồng cổ đất giữa chị với gia đình ông Bé Em, buộc gia đình ông Bé Em trả lại cho chị 16 lượng vàng 24k chị trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 601 cho gia đình ông Bé Em, chị không yêu cầu giải quyết vấn đề bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu và cũng không yêu cầu gia đình ông Bé Em trả tiền mướn đất (thuê lại phần đất đã cổ cho chị).

Chị Lu thừa nhận chị có ký tên vào tờ Hợp đồng cổ đất lập ngày 06/3/2018 và tờ Biên nhận ghi bà Sầm thiếu chị Hà 128.000.000 đồng nhưng thực chất chị không có nhận vàng, bà Sầm cũng không có nhận tiền của chị Hà, do lúc đó chồng chị mất, chị cũng có thiếu nợ tiền hụi của bà Mai nên khi bà Mai kêu chị ký tên vào giấy tờ gì chị cũng ký, gia đình chị ngoài thửa đất 601 thì không có phần đất nào khác, không có thửa đất 172

Bà Mai khẳng định giữa bà với bà Sầm và các con của ông Bé Em trước đây có chơi hụi với nhau, nhưng hụi đã mãn từ lâu và không ai tiền hụi, chỉ riêng chị Lu đến năm 2020 có vay tiền của bà 20.000.000 đồng sau đó đã trả được 1.000.000 đồng nhưng bà không khởi kiện. Trong vụ án này, 16 lượng vàng 24k liên quan đến giao dịch cổ đất mà chị Hà khởi kiện là tài sản của chị Hà nhờ bà giao cho gia đình ông Bé Em, không liên quan gì đến tiền hụi.

Ông Bé Em vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, ông cho rằng thực chất gia đình ông không có cổ đất cho chị Hà mà chỉ vay tiền của chị Hà nhưng chị Hà bất ký hợp đồng cổ đất để giao giấy chứng nhận thửa 601 cho chị giữ nhằm bảo đảm nghĩa vụ trả nợ. Ngoài thửa đất 601 thì gia đình ông không có phần đất nào khác, không có thửa đất 172.

Quan điểm Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu kháng cáo của bà Sầm, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Bé Em, sửa án sơ thẩm theo hướng tuyên bố vô hiệu hợp đồng cổ đất, buộc ông Bé Em, bà Sầm, chị Lu và chị Nguyệt liên đới trả cho chị Hà 195.000.000 đồng và 10 lượng vàng

24k, buộc chị Hà trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 601 cho hộ ông Bé Em, tính lại án phí sơ thẩm, ông Bé Em không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng.

[1.1] Ngày 13 tháng 9 năm 2024 Tòa án nhân dân huyện Bình Tân tuyên án sơ thẩm đến ngày 24 tháng 9 năm 2024 ông Phạm Văn Bé Em, bà Phạm Thị Sầm, kháng cáo là còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Bà Phạm Thị Sầm là người kháng cáo, được triệu tập dự phiên tòa hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử đối với yêu cầu kháng cáo của bà Sầm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét Hợp đồng cổ đất lập ngày 24/9/2018 đối với thửa đất 601.

Giữa chị Phạm Thị Thu Hà với ông Phạm Văn Bé Em, bà Phạm Thị Sầm, chị Phạm Thị Lu và chị Phạm Thị Nguyệt thỏa thuận cổ đất với nhau, thể hiện tại tờ Hợp đồng cổ đất ngày 24/9/2018 (bút lục số 121) có chữ ký của bên cổ đất là ông Bé Em với vợ con ông gồm: bà Sầm, chị Lu, chị Nguyệt và bên nhận cổ đất là bà Hà, theo đó gia đình ông Bé Em cổ thửa đất số 601, diện tích 6.020m² loại đất lúa, tại ấp Hưng Lợi, xã Tân Hưng, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long cho chị Hà với giá 17 lượng vàng 24k trong thời hạn 03 năm tính từ ngày 24/9/2018 đến 24/9/2021, hết thời hạn cổ đất thì bên chị Hà trả đất lại cho gia đình ông Bé Em, gia đình ông Bé Em trả lại cho bà Hà 17 lượng vàng 24k. Tờ hợp đồng cổ đất được ông Lê Văn Hữu là trưởng ấp Hưng Lợi xác nhận vào ngày 30/01/2020. Ngoài ra, trước đó vào ngày 06/3/2018 giữa chị Hà với chị Lu và chị Châu có ký một tờ hợp đồng cổ đất, theo đó chị Lu và chị Châu cổ cho chị Hà thửa đất số 172 với giá 05 lượng vàng 24 thời hạn cổ đất là 02 năm.

Tại phiên tòa các đương sự thống nhất trình bày tờ hợp đồng cổ đất ngày 06/3/2018 là một phần của tờ hợp đồng cổ đất ngày 24/9/2028, nghĩa là 05 lượng vàng 24k ghi trong tờ hợp đồng cổ đất ngày 06/3/2018 được nhập vào tờ hợp đồng cổ đất ngày 24/9/2018 nên mới thành tổng số vàng cổ đất giữa chị Hà với gia đình ông Bé Em là 17 lượng, thực chất gia đình ông Bé Em không có thửa đất 172.

Tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định về quyền của người sử dụng đất thì không có quy định “người sử dụng đất được thực hiện quyền cầm cố quyền sử dụng đất”. Do đó, các giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa chị Hà với gia đình ông Bé Em đều vô hiệu theo quy định tại các Điều 117, 122 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.2] Chị Hà cho rằng thực hiện hợp đồng cổ đất, chị đã giao đủ cho gia đình ông Bé Em 17 lượng vàng 24k theo thỏa thuận, trong đó gồm: 11 lượng vàng nhẫn 24k và 200.000.000 đồng qui ra bằng 06 lượng vàng 24k, sau đó chị Châu đã trả 01 lượng hiện gia đình ông Bé Em còn nợ chị 16 lượng vàng 24k. Ông Bé Em, bà Sầm, chị Lu và chị Nguyệt chỉ thừa nhận có nhận của chị Hà 180.000.000 đồng để trả nợ ngân hàng và có thiếu tiền nợ hụi của bà Mai tổng cộng 230.000.000 đồng, không thừa nhận có nhận vàng của chị Hà.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Thể hiện tại 02 chứng từ giao dịch của Ngân hàng Agribank ngày 31/10/2018 (bút lục 37, 38) thì ông Bé Em thanh toán cho ngân hàng tổng cộng tiền gốc và lãi là 194.102.580đ, ông Bé Em thừa nhận bà Mai có giao cho ông số tiền này để trả vô ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra giao cho chị Hà giữ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, chị Hà giao nộp tờ hợp đồng cổ đất lập ngày 06/3/2018 giữa chị Hà với chị Phạm Thị Lu, Phạm Thị Châu thể hiện chị Lu và chị Châu cổ cho chị Hà thửa đất 172 diện tích 5.450m² với giá 05 lượng vàng 24k và một biên nhận không ghi ngày tháng năm, trong đó có nội dung bà Sầm nợ chị Hà 128.000.000 đồng hẹn 03 tháng sau trả, biên nhận có chữ ký của bà Sầm và chị Lu, chị Lu thừa nhận chị và bà Sầm có ký tên vào biên nhận này nhưng không có nhận số tiền 128.000.000 đồng mà số tiền này là tiền lãi của các khoản nợ hụi trước đây chị Hà qui ra bằng 05 lượng vàng 24k. Như vậy, có căn cứ xác định thời điểm năm 2018 bà Sầm, chị Lu và chị Nguyệt có nợ tiền chị Hà và các bên đã thỏa thuận quy đổi số tiền nợ bằng 05 lượng vàng 24k, sau đó chị Châu trả được 01 lượng nên còn nợ lại 04 lượng.

Ngoài ra, qua 02 tấm ảnh do chị Hà cung cấp (bút lục 39, 40) thể hiện ông Bé Em và ông Lê Văn Hữu ngồi tại bàn kính, trước mặt hai ông là 02 túi vàng loại nhẫn. Theo trình bày của ông Hữu thì ông có chứng kiến bà Mai giao vàng cho ông Bé Em tại nhà bà Mai. Do đó, có căn cứ xác định ông Bé Em cũng có nhận vàng của chị Hà (do bà Mai giao) là 06 lượng vàng 24k.

Từ phân tích trên, có căn cứ xác định ông Bé Em, bà Sầm, chị Lu và chị Nguyệt có nhận của chị Hà tổng cộng 194.102.580đ tiền mặt và 10 lượng vàng 24k.

[2.3] Giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự giữa các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

Như vậy, ông Bé Em, bà Sầm, chị Lu và chị Nguyệt nhận của chị Hà 194.102.580đ tiền mặt và 10 lượng vàng 24k thì có nghĩa vụ trả lại cho chị Hà 194.102.580đ và 10 lượng vàng 24k, chị Hà có nghĩa vụ trả lại cho hộ ông Bé Em

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 601. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Bé Em, bà Sầm, chị Lu và chị Nguyệt trả cho chị Hà tổng cộng 16 lượng vàng 24k là không chính xác, gây thiệt hại cho gia đình ông Bé Em.

Trong vụ án này, đương sự không yêu cầu giải quyết vấn đề bồi thường thiệt hại, chị Hà không yêu cầu giải quyết số tiền ông Bé Em thuê đất nên Hội đồng xét xử không đặt ra giải quyết.

Từ các căn cứ trên, xét kháng cáo của ông Bé Em có căn cứ chấp nhận một phần.

[3] Về án phí:

Án phí sơ thẩm: do sửa án sơ thẩm nên sửa lại tiền án phí sơ thẩm. Ông Bé Em và bà Sầm là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ, chị Lu và chị Nguyệt chịu án phí không giá ngạch và án phí tương ứng trên nghĩa vụ trả nợ cho chị Hà, chị Hà phải chịu án phí tương ứng trên phần yêu cầu bị bác (giá vàng tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 7.720.000đ/1chỉ).

Án phí phúc thẩm: do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2, khoản 5 Điều 308, khoản 2 Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự:
Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Phạm Thị Sầm
Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn Bé Em.

Sửa Bản án sơ thẩm số: 72/2024/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân

Áp dụng: các điều 117, 123, 131, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; các điều 12, 26, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng cổ đất lập ngày 24/9/2018 giữa chị Phạm Thị Thu Hà với ông Phạm Văn Bé Em, bà Phạm Thị Sầm, chị Phạm Thị Lu, chị Phạm Thị Nguyệt đối với thửa đất 601, tờ bản đồ số 3, loại đất lúa, tại ấp Hưng Lợi, xã Tân Hưng, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long và vô hiệu hợp đồng cổ đất lập ngày 06/3/2018 giữa chị Phạm Thị Thu Hà với chị Phạm Thị Lu, chị Phạm Thị Châu đối với thửa đất 172, diện tích 5.450,2m² loại đất lúa, tại ấp Hưng Thuận, xã Tân Hưng, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.

2. Buộc ông Phạm Văn Bé Em, bà Phạm Thị Sầm, chị Phạm Thị Lu và chị Phạm Thị Nguyệt có trách nhiệm liên đới trả cho chị Phạm Thị Thu Hà 194.102.580đ (một trăm chín mươi bốn triệu một trăm lẻ hai ngàn năm trăm tám chục đồng) và 10 (mười) lượng vàng 24k.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng 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 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Buộc chị Phạm Thị Thu Hà trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 601, tờ bản đồ số 3, loại đất lúa, tại ấp Hưng Lợi, xã Tân Hưng, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long cho hộ ông Phạm Văn Bé Em.

4. Án phí sơ thẩm:

Miễn toàn bộ cho ông Phạm Văn Bé Em và bà Phạm Thị Sầm

Buộc chị Phạm Thị Lu chịu 10.320.769 đồng (mười triệu ba trăm hai mươi ngàn bảy trăm sáu mươi chín đồng)

Buộc chị Phạm Thị Nguyệt chịu 10.320.769 đồng (mười triệu ba trăm hai mươi ngàn bảy trăm sáu mươi chín đồng)

Buộc chị Phạm Thị Thu Hà chịu 13.454.871 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 20.400.000 đồng theo biên lai thu số 0013184 ngày 07/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Tân. Chị Hà được hoàn lại 6.945.129 đồng (sáu triệu chín trăm bốn mươi lăm ngàn một trăm hai mươi chín đồng).

5. Án phí dân sự phúc thẩm: miễn toàn bộ cho ông Phạm Văn Bé Em và bà Phạm Thị Sầm

Trường hợp bản án 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 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung 2014.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- VPTAND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND huyện Bình Tân;
- Chi cục THADS huyện Bình Tân;
- Đương sự: Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Thị Kim Chi

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Ngày 6 tháng 6 năm 2025, tại Phòng nghị án Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

Hội đồng xét xử gồm có:

- Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chi
- Các Thẩm phán thành viên: Bà Sơn Nữ Phà Ca, Bà Đặng Duy Mỹ Ngọc

Tiến hành nghị án vụ án thụ lý số: 18/2025/TLPT – DS ngày 06 tháng 02 năm 2025, về việc tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa:

1. Nguyên đơn: Chị Phạm Thị Thu Hà, sinh năm 1970, địa chỉ: ấp Tân Qui Đông, phường Tân Hòa, thị xã Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1 Ông Phạm Văn Bé Em, sinh năm 1956 (có mặt).

2.2 Bà Phạm Thị Sầm, sinh năm 1954 (vắng mặt).

2.3 Chị Phạm Thị Nguyệt, sinh năm 1988 (có mặt).

2.4 Chị Phạm Thị Lu, sinh năm 1980 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ 01, ấp Hưng Lợi, xã Tân Hưng, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.

3. Người có quyền, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Chị Phạm Thị Châu, sinh năm 1986, địa chỉ: khóm Thành Quới, thị trấn Tân Quới, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

3.2 Bà Phạm Thị Thu Mai, sinh năm 1968, địa chỉ: Tổ 01, ấp Hưng Lợi, xã Tân Hưng, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

4. Người kháng cáo: ông Phạm Văn Bé Em, bà Phạm Thị Sầm (Bị đơn).

Sau khi thảo luận Hội đồng xét xử thống nhất ý kiến với tỷ lệ 3/3 như sau:

1. Về tố tụng:

Đơn kháng cáo còn trong hạn luật định theo Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bà Phạm Thị Sầm là người kháng cáo, được triệu tập dự phiên tòa hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử đối với yêu cầu kháng cáo của bà Sầm.

2. Về nội dung:

Căn cứ khoản 2, khoản 5 Điều 308, khoản 2 Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự:

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Phạm Thị Sầm

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn Bé Em.

Sửa Bản án sơ thẩm số: 72/2024/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân

Áp dụng: các điều 117, 123, 131, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; các điều 12, 26, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng cầm cố đất lập ngày 24/9/2018 giữa chị Phạm Thị Thu Hà với ông Phạm Văn Bé Em, bà Phạm Thị Sầm, chị Phạm Thị Lu, chị Phạm Thị Nguyệt đối với thửa đất 601, tờ bản đồ số 3, loại đất lúa, tại ấp Hưng Lợi, xã Tân Hưng, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long và vô hiệu hợp đồng cầm cố đất lập ngày 06/3/2018 giữa chị Phạm Thị Thu Hà với chị Phạm Thị Lu, chị Phạm Thị Châu đối

với thửa đất 172, diện tích 5.450,2m² loại đất lúa, tại ấp Hưng Thuận, xã Tân Hưng, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.

2. Buộc ông Phạm Văn Bé Em, bà Phạm Thị Sầm, chị Phạm Thị Lu và chị Phạm Thị Nguyệt có trách nhiệm liên đới trả cho chị Phạm Thị Thu Hà 194.102.580đ (một trăm chín mươi bốn triệu một trăm lẻ hai ngàn năm trăm tám chục đồng) và 10 (mười) lượng vàng 24k.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng 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 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Buộc chị Phạm Thị Thu Hà trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 601, tờ bản đồ số 3, loại đất lúa, tại ấp Hưng Lợi, xã Tân Hưng, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long cho hộ ông Phạm Văn Bé Em.

4. Án phí sơ thẩm:

Miễn toàn bộ cho ông Phạm Văn Bé Em và bà Phạm Thị Sầm

Buộc chị Phạm Thị Lu chịu 10.320.769 đồng (mười triệu ba trăm hai mươi ngàn bảy trăm sáu mươi chín đồng)

Buộc chị Phạm Thị Nguyệt chịu 10.320.769 đồng (mười triệu ba trăm hai mươi ngàn bảy trăm sáu mươi chín đồng)

Buộc chị Phạm Thị Thu Hà chịu 13.454.871 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 20.400.000 đồng theo biên lai thu số 0013184 ngày 07/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Tân. Chị Hà được hoàn lại 6.945.129 đồng (sáu triệu chín trăm bốn mươi lăm ngàn một trăm hai mươi chín đồng).

5. Án phí dân sự phúc thẩm: miễn toàn bộ cho ông Phạm Văn Bé Em và bà Phạm Thị Sầm

Trường hợp bản án 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 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung 2014.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

