TOÀ ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 5 – AN GIANG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 173/2026/DS-ST.
Ngày 24 - 4 - 2026
V/v: "*Tranh chấp về hợp đồng cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 5 - AN GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Chuyên
Các Hội thẩm nhân dân:
Ông Từ Như Phương
Bà Phan Thị Triều Tiên

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Phượng là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 5 - An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 - An Giang tham gia phiên tòa: Bà Trần Thúy An - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 5 - An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 98/2025/TLST-DS ngày 02 tháng 10 năm 2025 về việc tranh chấp "*Hợp đồng cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 133/2026/QĐXXST - DS, ngày 23 tháng 3 năm 2026.

1.Nguyên đơn: Ông Tô Thành P - sinh năm: 1985; Số căn cước công dân: 092085001688; địa chỉ: ấp T, xã T, Thành phố Cần Thơ.

2.Bị đơn: Ông Phan Đình Q, sinh năm: 1987; Số căn cước công dân: 03708701130;

Bà Dương Thị H- sinh năm: 1983; Số căn cước công dân: 09118301672.

Cùng địa chỉ: ấp Hòa B, xã Hòa Hưng, tỉnh An Giang

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị T - sinh năm: 1988; Số căn cước công dân: 092188001675; địa chỉ: ấp T, xã T, Thành phố Cần Thơ.

(Ông P, bà T có mặt; Ông Q, bà H vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và tại phiên Tòa, ông Tô Thành P trình bày: Ông và vợ chồng ông Phan Đình Q - bà Dương Thị H có chơi chung với nhau. Sau đó, vợ chồng ông Q - bà H hỏi vay của ông số tiền 03 lần cụ thể:

Ngày 10/8/2023 ông chuyển khoản cho ông Quân số tiền: 180.000.000 đồng, cách khoảng 30 ngày sau ông giao bằng tiền mặt: 170.000.000 đồng. Tổng cộng 350.000.000 đồng và hai bên viết giấy tay với nội dung cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông Q giao cho ông 02 thửa đất gồm thửa số 701, tờ bản đồ số 13, diện tích 602,6 m^2; Thửa số 125, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.602,7 m^2, đất đều tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện G (nay là ấp H, xã H, tỉnh An Giang) do ông Q - bà H đứng tên quyền sử dụng đất. Hai vợ chồng ông Q - bà H đều ký tên vào giấy tay cầm cố có bà Lê Hồng L làm chứng là ông cầm giấy chứng nhận trên của vợ chồng ông Q - bà H. Ngày 05/11/2023 ông giao tiền mặt cho ông Q: 440.000.000 đồng (bốn trăm bốn mươi triệu đồng). Đến ngày 26/3/2024 giao thêm số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Hai bên có viết giấy cầm tiếp 02 thửa đất trên, vợ chồng ông Q - bà H có ký tên vào giấy tay có bà Lê Hồng L làm chứng là ông cầm giấy chứng nhận trên của vợ chồng ông Q - bà H.

Tổng cộng ông cho vợ chồng ông Q - bà H vay số tiền: 990.000.000 đồng (chín trăm chín mươi triệu đồng). Sau đó, vợ chồng ông Q - bà H không trả tiền cho nên thỏa thuận chuyển nhượng cho ông thửa đất số 701, tờ bản đồ số 13, diện tích 602,6 m^2 tính thành tiền là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng). Hai bên đã làm thủ tục chuyển nhượng xong. Số tiền còn lại 590.000.000 đồng (năm trăm chín mươi triệu đồng) rất nhiều lần ông yêu cầu vợ chồng ông Q trả nhưng chỉ hứa mà không trả, hai vợ chồng bỏ đi làm ăn gần 02 năm nay. Sau đó, bà H trở về địa phương còn ông Q thì làm ăn ở S, ông có điện thoại thì ông Q hứa về để ra Tòa thỏa thuận nhưng cho đến nay cũng không về để giải quyết. Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Q - bà H trả cho ông số tiền vay gốc 590.000.000 đồng (năm trăm chín mươi triệu đồng) không yêu cầu tính lãi. Ông sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 678360, Thửa số 125, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.602,7 m^2, đất đều tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện G (nay là ấp H, xã H, tỉnh An Giang) cho vợ chồng ông Q - bà H.

Bị đơn bà Dương Thị H trình bày: Bà xác định không cùng ông Q hỏi vay của ông Tô Thành P số tiền tổng cộng 990.000.000 đồng, bà không ký tên trong 02 giấy tay cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm thửa đất số 701, tờ bản đồ số 13, diện tích 602,6 m^2; Thửa đất số 125, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.602,7 m^2, đất đều tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện G (nay là ấp H, xã H, tỉnh An Giang) do vợ chồng tôi đứng tên quyền sử dụng đất. Đối với thửa đất số 701, tờ bản đồ số 13, diện tích 602,6 m^2 hiện nay đã chuyển nhượng cho ông Tô Thành P lý do là bà Lê Thị T vợ ông P nói ông Phan Đình Q (chồng bà) có thiếu nợ của ông P và bà T số tiền khoảng hơn 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) nhưng hai bên tính toán tổng cộng: 150.000.000 đồng. Thửa đất này tính thành tiền là 400.000.000 đồng, phần đã trả trừ ra còn lại 250.000.000 đồng thì vợ chồng ông P – bà T trả cho bà để bà gửi sổ tiết kiệm cho mẹ ruột của bà. Sau khi, chuyển nhượng xong thì bên ông P – bà T không giao trả số tiền còn lại. Khi chuyển nhượng thửa đất trên hai bên không lập giấy tay thỏa thuận về số tiền 250.000.000 đồng dư. Bà T có đưa cho bà 25.000.000 đồng do bà nợ Ngân hàng chính sách xã hội nên bà cầm số tiền này đi trả. Số tiền còn lại 225.000.000 đồng thì ông P nói trả vào khoản vay 350.000.000 đồng của ông Q vay của ông P. Nay ông P khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà trả 590.000.000 đồng thì hiện nay một mình bà không tự giải quyết được, hiện nay ông Q đi làm ăn ở S, bà sẽ liên hệ về để giải quyết cùng với ông P.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 19/3/2026 bà Lê Thị T trình bày: Bà có biết việc ông P cho vợ chồng bà H vay nhiều lần, bà nhớ không rõ từng lần cụ thể nhưng tổng số tiền ông P giao cho vợ chồng bà H là 990.000.000 đồng. Do vợ chồng bà H không trả được số tiền trên như đã cam kết trong giấy cầm cố nên vợ chồng bà H đã chuyển nhượng thửa đất số 701, tờ bản đồ số 13, diện tích 602,6 m^2, tính thành tiền 400.000.000 đồng cho ông P và bà. Hiện thửa đất này đã làm thủ tục và sang tên cho ông P và bà đứng tên quyền sử dụng đất. Thửa đất này do vợ chồng bà H thỏa thuận với vợ chồng bà tính thành tiền 400.000.000 đồng trừ vào khoản nợ 990.000.000 đồng. Hiện vợ chồng bà H còn nợ của ông P là 590.000.000 đồng. Việc vợ chồng bà H vay tiền của ông P có ký hợp đồng đến hẹn không trả thì hai bên tự giải quyết với nhau, bà không ý kiến gì thêm.

Phát biểu quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 - An Giang đối với vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, nguyên đơn trong vụ án được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự quy định. Riêng bị đơn không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình quy định tại Điều 70, Điều 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Theo đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu ông Q – bà H trả số tiền vay còn thiếu 590.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi, ông P sẽ trả lại 01 giấy chứng nhận cầm cố. Về mặt chứng cứ, phía nguyên đơn đã cung cấp gồm 02 hợp đồng cầm cố có chữ ký của vợ chồng ông Q – bà H. Tòa án đã tống đạt các thủ tục cho ông Q nhưng ông Q không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Còn bà H thì cho rằng không vay, không ký tên nhưng bà không đưa ra được chứng cứ chứng minh nên việc bà H trình bày là không có cơ sở. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về án phí: Bị đơn phải chịu toàn bộ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về trình tự thủ tục tố tụng:

{1.1} Về thẩm quyền: Ông Tô Thành P khởi kiện yêu cầu ông Phan Đình Q và bà Dương Thị H thực hiện nghĩa vụ trả tiền cầm cố tài sản theo hợp đồng đã ký kết nên đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông Q và bà H có địa chỉ cư trú tại ấp H, xã H, huyện G, tỉnh Kiên Giang (nay là ấp H, xã H, tỉnh An Giang) nên theo quy định tại khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 01 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 5 - An Giang.

{1.2} Về sự có mặt của đương sự: Ông Phan Đình Q, bà Dương Thị H với tư cách là bị đơn trong vụ kiện đã được Tòa án nhân dân khu vực 5 - An Giang triệu tập hợp lệ tham gia tố tụng tại Tòa án nhưng vắng mặt không có lý do. Xét thấy việc vắng mặt của ông Q, bà H không làm ảnh hưởng đến quá trình giải quyết vụ án nên áp dụng khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

[2] Về nội dung vụ án:

Ông Tô Thành P khởi kiện yêu cầu ông Phan Đình Q, bà Dương Thị H trả số tiền vay 590.000.000 đồng (năm trăm chín mươi triệu đồng) ông sẽ trả lại giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số CI 678360, Thửa số 125, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.602,7 m^2, đất đều tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện G (nay là ấp H, xã H, tỉnh An Giang) do ông Q, bà H đứng tên quyền sử dụng đất.

{2.1} Xét yêu cầu khởi kiện của ông Tô Thành P về việc buộc ông Q - bà H trả số tiền vay phát sinh từ Hợp đồng cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà hai bên đã giao kết với nhau. Theo đó, ông P cho vợ chồng ông Q - H vay tiền 03 lần. Lần đầu vào ngày 09/10/2023 ông P giao cho ông Q - bà H số tiền 350.000.000 đồng; Lần thứ hai vào ngày 05/11/2023, bên ông P giao cho ông Q - bà H vay số tiền 440.000.000 đồng; Lần thứ ba ông P giao cho ông Q - bà H số tiền 200.000.000 đồng. Khi giao tiền hai bên đều lập thành văn bản với nội dung bên ông Q - bà H cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bên ông Q - bà H giao cho ông P tài sản là quyền sử dụng đất gồm 02 thửa đất: Thửa đất số 701, tờ bản đồ số 13, diện tích 602,6 m^2; Thửa số 125, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.602,7 m^2, đất đều tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện G (nay là ấp H, xã H, tỉnh An Giang) do ông Q - bà H đứng tên quyền sử dụng đất. Thời hạn cầm cố kể từ ngày 09/10/2023 đến ngày 09/10/2024. Đồng thời, thỏa thuận nếu bên ông Q - bà H không chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên ông P quy ra tiền lấy đất. Các bên cùng ký nhận vào văn bản thỏa thuận bên giao giấy và bên giao tiền. Lần thứ hai giao tiền hai bên tiếp tục lập thành văn bản với nội dung cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời hạn cầm cố kể từ ngày 05/11/2023 đến ngày 05/11/2024. Đồng thời, thỏa thuận nếu bên ông Q - bà H không chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên ông P quy ra tiền lấy đất.

Tổng cộng số tiền ông P cho ông Q - bà H vay 990.000.000 đồng (chín trăm chín mươi triệu đồng). Hai bên thỏa thuận miệng với nhau về lãi suất 3%/tháng. Quá trình thực hiện hợp đồng bên ông Q - bà H đóng lãi được một tháng rồi không trả lãi cho ông P. Giữa ông P và vợ chồng bà H - ông Q đã ngồi lại kết toán với nhau, bên ông Q - bà H thống nhất chuyển nhượng cho ông P thửa đất số 701, tờ bản đồ số 13, diện tích 602,6 m^2 do ông Q – bà H đứng tên quyền sử dụng đất để trừ nợ, tính thành tiền thửa đất chuyển nhượng là 400.000.000 đồng. Hai bên đã làm thủ tục và chuyển quyền sử dụng đất cho ông Tô Thành P, bà Lê Thị T đứng tên quyền sử dụng đất vào ngày 12/4/2024. Số tiền hai bên đã khấu trừ với nhau 400.000.000 đồng, số tiền ông Q - bà H còn nợ của ông P là 590.000.000 đồng, ông P đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng bà H trả số tiền trên nhưng vợ chồng bà H - ông Q đã bỏ đi khỏi địa phương kéo dài cho đến nay.

{2.2} Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện trên thì ông P có cung cấp các tài liệu chứng cứ gồm hai hợp đồng cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đề ngày 09/10/2023 và giấy đề ngày 05/11/2023 có chữ ký của các bên và 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại phiên hòa giải ngày 10/01/2026 bà H xác định bà không vay mượn hay cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền của ông P và không ký tên trong giấy cầm cố. Tòa án đã ra thông báo yêu cầu bà H làm đơn giám định chữ ký, chữ viết. Đồng thời, cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh việc chuyển nhượng thửa đất trên và làm đơn yêu cầu phản tố để bù trừ nghĩa vụ nhưng bà H không thực hiện.

{2.3} Mặt khác, bà H lại thừa nhận có việc chuyển nhượng thửa đất số 701, tờ bản đồ số 13, diện tích 602,6 m^2 cho vợ chồng ông P – bà T để trả khoản vay của ông Q khoảng 100.000.000 đồng chứ không phải khoản vay như ông P khởi kiện nhưng bà

H lại không chứng minh được khoản vay này. Ông P và bà H xác định có liên lạc được với ông Q để đến Tòa án thỏa thuận trả số tiền trên nhưng ông Q không đến để giải quyết. Kể từ thời điểm thụ lý vụ án đến ngày mở phiên Tòa xét xử, ông Q không giao nộp văn bản thể hiện ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của ông P. Theo quy định tại khoản 2 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự: "*Đương sự có quyền phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó"*. Nhưng trong suốt quá trình giải quyết vụ án, ông Q - không có ý kiến phản đối nào đối với yêu cầu khởi kiện của ông P cũng như chứng cứ do ông P cung cấp nên xem như ông Q mặc nhiên thừa nhận.

Từ những phân tích trên cho thấy việc hai bên xác lập hợp đồng giấy tay với nhau có sự thỏa thuận về các điều kiện để ràng buộc trách nhiệm khi một bên có vi phạm. Bên ông Q - bà H do không trả được tiền vay như thỏa thuận đã chuyển nhượng cho ông P thửa đất số 701, diện tích diện tích 602,6 m^2 với giá 400.000.000 đồng để khấu trừ vào khoản vay 990.000.000 đồng, số tiền còn lại 590.000.000 đồng ông Q - bà H không thanh toán cho ông P nên ông P khởi kiện là hoàn toàn có căn cứ phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 11; Điều 309, Điều 310, Điều 311, Điều 312, Điều 313, Điều 314 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Xử buộc ông Q - bà H phải trả số tiền trên cho ông P.

{2.4} Về yêu cầu tính lãi: Do ông P không yêu cầu tính lãi nên Hội đồng xét xử không giải quyết.

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, tất cả các khoản tiền, 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 tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về án phí; Áp dụng khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án;

Do yêu cầu của ông P được chấp nhận nên hoàn lại tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật.

Buộc ông Phan Đình Q và bà Dương Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch của số tiền: 590.000.000 đồng:

400.000.000 đồng = 20.000.000 đồng + (159.000.000 đồng x 4%) = 26.360.000 đồng.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 4 Điều 11; Điều 309, Điều 310, Điều 311, Điều 312, Điều 313, Điều 314 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 qui định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Tô Thành P đối với ông Phan Đình Q và bà Dương Thị H.

Buộc ông Phan Đình Q và bà Dương Thị H trả cho ông Tô Thành P số tiền 590.000.000 đồng (năm trăm chín mươi triệu đồng).

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, tất cả các khoản tiền, 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 tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ông P có trách nhiệm trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 678360, thửa đất số 125, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.602,7 m^2, đất đều tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện G (nay là ấp H, xã H, tỉnh An Giang) đứng tên ông Q - bà H khi đã trả xong số tiền trên.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phan Đình Q và bà Dương Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch của số tiền: 590.000.000 đồng:

400.000.000 đồng = 20.000.000 đồng + (159.000.000 đồng x 4%) = 26.360.000 đồng (hai mươi sáu triệu ba trăm sáu mươi nghìn đồng).

Hoàn lại cho ông Tô Thành P số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 13.800.000 đồng (mười ba triệu tám trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0002785 ngày 02/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn luật định là 15 ngày; Đương sự có mặt được tính kể từ ngày tuyên án (Ngày 24/4/2026); Đương sự vắng mặt được tính kể từ ngày nhận được tống đạt bản án hoặc án bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7a, 7b, 7d và Điều 9 của 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
- *TAND tỉnh*
- *VKSND khu vực 5*
- *Phòng Thi hành án khu vực 5*
- *UBND xã.*
- *Các đương sự*
- *Lưu.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)

Nguyễn Thị Chuyên