

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 386/2026/DS-PT
Ngày 03 – 6 – 2026
V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố
quyền sử dụng đất, vay tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC 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 Trương Thanh Dũng

Các Thẩm phán: Ông Đặng Minh Trung

Ông Ninh Quanh Thế

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Hứa Như Nguyễn 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.

Trong các ngày 27 tháng 5 và ngày 03 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 101/2026/TLPT-DS ngày 12 tháng 3 năm 2026, về việc “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, vay tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2026/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 286/2026/QĐ-PT ngày 20 tháng 04 năm 2026, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Trần Văn N, sinh năm 1978; Căn cước công dân số 096078007395 cấp ngày 14/8/2021; Địa chỉ cư trú: ấp C, xã K, tỉnh Cà Mau (có mặt tham gia phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án).

- **Bị đơn:**

1. Bà Phạm Ánh L, sinh năm 1966; Căn cước công dân số 096166002882 cấp ngày 14/12/2023 (có mặt);

2. Bà Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1990; Căn cước công dân số 096190005145 cấp ngày 11/9/2023 (có mặt tham gia phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án);

Cùng địa chỉ cư trú: ấp C, xã K, tỉnh Cà Mau.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ông Lê Tấn H1, sinh năm 1989; Địa chỉ cư trú: ấp C, xã K, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Trần Văn N là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 22/9/2025, 05/12/2025 và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trần Văn N trình bày: Ngày 25/3/2025 âm lịch, ông có cho bà Phạm Ánh L vay 05 lượng vàng 24K (ông giao hiện vật là 10 chiếc nhẫn, mỗi chiếc trọng lượng 05 chỉ). Trong đó, 04 lượng ông cho bà L mượn, không tính lãi và 01 lượng ông cho bà L vay với mức lãi suất 4.000.000 đồng/tháng, thời hạn vay từ tháng 3/2025 đến tháng 8/2025. Ông giao vàng cho bà L tại nhà bà L, không có người khác chứng kiến, không lập biên nhận giao vàng mà lập “Giấy hợp đồng về việc cố đất”. Theo đó, bà L cố (thế chấp) cho ông 16 công đất tầm lớn, tọa lạc tại ấp C, xã K, tỉnh Cà Mau để làm tin. Ông và bà L thoả thuận miệng trường hợp bà L không trả vốn, lãi cho ông thì phải giao đất cho ông để trừ nợ. Bà L không giao đất cho ông mà trực tiếp quản lý, sử dụng từ thời điểm vay đến nay.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng vay, bà L đã trả lãi được 03 tháng theo mức lãi thoả thuận, bằng số tiền 12.000.000 đồng. Việc trả lãi được thực hiện bằng hình thức chuyển khoản bà L đã cung cấp chứng từ tại Tòa.

Nay ông yêu cầu tuyên hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông và bà L lập ngày 25/3/2025 đối với 16 công đất tầm lớn, tọa lạc ấp C, xã K, tỉnh Cà Mau vô hiệu. Bà L phải hoàn trả cho ông 05 lượng vàng 24K. Ông không yêu cầu bà L trả lãi trên số vàng vốn đã vay.

Trước đó, vào ngày 09/3/2022, ông cho bà Nguyễn Ngọc H (con dâu bà L) vay số tiền 150.000.000 đồng, đôi bên thoả thuận lãi suất 3.000.000 đồng/tháng, vay không thời hạn. Việc vay tiền có lập Biên nhận đề ngày 09/3/2022 và ông đã cung cấp cho Tòa án.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng vay, bà H trả lãi không đầy đủ (tháng trả, tháng không) được tổng số tiền 45.000.000 đồng (chuyển khoản, tiền mặt), đôi bên không lập biên nhận đối với việc trả lãi. Ngày 25/01/2025, bà H (thông qua ông Lê Tấn H1 – chồng bà H) chuyển vào tài khoản của ông số tiền lãi 17.000.000 đồng. Như vậy, bà H đã trả lãi được tổng số tiền 62.000.000 đồng.

Nay ông yêu cầu bà H trả cho ông vốn vay là 150.000.000 đồng và lãi từ ngày chót nợ là ngày 09/3/2022 đến ngày xét xử là ngày 26/01/2026, theo mức lãi suất 1,66%/tháng, có đối trừ số tiền lãi bà H đã trả là 62.000.000 đồng, còn lại số tiền 53.951.000 đồng. Như vậy, ông yêu cầu bà H trả cho ông tổng số tiền 203.951.000 đồng (trong đó, vốn 150.000.000 đồng và lãi 53.951.000 đồng).

Tại phiên tòa, bị đơn bà Phạm Ánh L trình bày: Tháng 3/2025 bà hỏi vay của ông Trần Văn N 05 lượng vàng 24K để trả nợ ngân hàng và thi hành án khoản nợ của ông Lê Việt K theo bản án có hiệu lực pháp luật. Đôi bên thoả thuận lãi suất 2.000.000 đồng/tháng/01 lượng vàng 24K; vay không xác định thời hạn. Để làm tin, bà và ông N ký kết hợp đồng cố đất, theo đó bà cố cho ông N 16 công đất tầm lớn, tọa lạc tại ấp C, xã K, tỉnh Cà Mau. Đôi bên thoả thuận

miệng trường hợp bà không trả vốn, lãi thì phải giao đất cho ông N để trừ nợ.

Cùng ngày 25/3/2025, ông N giao cho bà số tiền 196.000.000 đồng tại nhà bà; ngoài bà và ông N thì không có người khác chứng kiến, đôi bên không lập biên nhận giao tiền. Số tiền này tương đương 02 lượng vàng 24K theo giá mua vào của các tiệm vàng tại thời điểm giao tiền. Ngoài việc nhận số tiền 196.000.000 đồng nêu trên, ông N không giao thêm bất kỳ khoản tiền, vàng nào cho bà. Bà trả lãi cho ông N được 04 tháng, mỗi tháng 4.000.000 đồng, bằng tổng số tiền 16.000.000 đồng. Sau đó, bà không tiếp tục trả lãi cho ông N do đôi bên đã xảy ra tranh chấp. Một tháng sau, do không được ông N giao số vàng còn lại nên bà yêu cầu thì ông N xác định 03 lượng vàng còn lại sẽ được trừ với số nợ (vốn và lãi) của bà H (con dâu của bà).

Trước yêu cầu khởi kiện của ông N, bà đồng ý trả cho ông N 02 lượng vàng 24K; bà không đồng ý trả cho ông N 03 lượng vàng 24K do ông N không giao cho bà số vàng này. Việc ông N không yêu cầu lãi thì bà đồng ý.

Sau khi ký hợp đồng cố đất, bà không giao đất cho ông N mà tiếp tục quản lý, sử dụng đất cho đến nay.

Tại phiên toà, bị đơn bà Nguyễn Ngọc H trình bày: Vào đầu năm 2021, bà vay của ông N nhiều lần tổng số tiền 100.000.000 đồng (ông N giao tiền cho bà một lần), đôi bên không lập biên nhận, thoả thuận lãi suất 5.000.000 đồng/tháng, vay không thời hạn. Vào ngày 09/3/2022, bà vay thêm của ông N số tiền 50.000.000 đồng. Đôi bên lập biên nhận chung hai khoản nợ tại “Biên nhận ngày 09/3/2022”, bà là người trực tiếp viết và ký tên vào biên nhận giao cho ông N giữ. Đôi bên thoả thuận lãi suất 7.500.000 đồng/tháng; vay không thời hạn. Trong quá trình thực hiện hợp đồng vay, bà trả lãi cho ông N nhiều lần theo mức lãi thoả thuận nhưng hiện nay bà không còn giữ tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Nay ông N xác định bà đã trả lãi được tổng số tiền 62.000.000 đồng thì bà thống nhất.

Nay ông N yêu cầu bà trả tổng số tiền 203.951.000 đồng (trong đó, vốn 150.000.000 đồng và lãi 53.951.000 đồng) thì bà đồng ý.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Tấn H1: Đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham dự phiên tòa nhưng không có mặt nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của ông H1 về các nội dung khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn N.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2026/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau quyết định:

Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 6, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, các Điều 123, 131 Bộ luật Dân sự; các điều 26, 27 Luật Đất đai; điểm đ khoản 1 Điều 12, các điều 14, 26 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Văn N.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất (Giấy hợp đồng về việc cố đất ngày 25/3/2025) giữa ông Trần Văn N và bà Phạm Ánh L vô hiệu.

Buộc bà Phạm Ánh L trả cho ông Trần Văn N 02 (Hai) lượng vàng 24K.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Văn N về việc đòi bị đơn bà Phạm Ánh L trả 03 (Ba) lượng vàng 24K.

3. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Văn N.

Buộc bà Nguyễn Ngọc H và ông Lê Tấn H1 trả cho ông Trần Văn N số tiền 203.951.000 đồng (Hai trăm lẻ ba triệu chín trăm năm mươi một nghìn đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền và nghĩa vụ thi hành án, về áp dụng tính lãi suất trong giai đoạn thi hành án, về án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 09 tháng 02 năm 2026 ông Trần Văn N kháng cáo yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông, buộc bà Phạm Ánh L trả cho ông tổng cộng là 05 lượng vàng 24K. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trần Văn N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án, của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật.

Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn N; căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2026/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của ông Trần Văn N được thực hiện trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Tấn H1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc do trở ngại khách quan, nên xét xử vắng mặt theo Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét nội dung kháng cáo của ông Trần Văn N yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông, theo đó ông yêu cầu buộc bà Phạm Ánh L hoàn trả cho ông 05 lượng vàng 24K; Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Ông Trần Văn N xác định ngày 25/3/2025, ông N cho bà Phạm Anh L vay 05 lượng vàng 24K, trong đó 04 lượng cho bà L mượn, 01 lượng ông N cho bà L vay với lãi suất 4.000.000 đồng/tháng, thời hạn vay từ tháng 3/2025 đến tháng 8/2025, ông N giao vàng cho bà L tại nhà bà L, không lập biên nhận, không có người chứng kiến, đồng thời, hai bên có lập “Giấy hợp đồng về việc cố đất” đề ngày 25/3/2025, nội dung bà L cố đất cho ông 1 công tâm lớn với giá 05 lượng vàng 24K. Tuy nhiên, bà L xác định bà L có hỏi vay ông N 05 lượng vàng 24K, nhưng ông N không đưa vàng, đến ngày 25/3/2025 ông N có đưa cho bà số tiền 196.000.000 đồng tại nhà bà L, số tiền này tương đương 02 lượng vàng 24K tại thời điểm giao tiền; ngoài ra, ông N không giao bất cứ khoản tiền, vàng nào khác. Sau đó bà L có hỏi còn 03 lượng vàng 24K ông N chưa giao nên bà yêu cầu ông N đối trừ vào nợ vốn và lãi của bà Nguyễn Ngọc H là con dâu bà L nhưng các bên không thực hiện. Còn đối với bà H xác định bà H có vay của ông N tổng cộng 150.000.000 đồng, bà H đồng ý trả vốn và lãi phát sinh theo yêu cầu ông N.

[3.2] Xét thấy, ông N xác định cho bà L vay 05 lượng vàng 24K, nhưng ông N không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của ông N, không có chứng cứ chứng minh đã giao cho bà L 05 lượng vàng 24K; còn phía bà L thì không thừa nhận như lời trình bày của ông N, bà L chỉ thừa nhận có nhận của ông N 196.000.000 đồng tương đương 02 lượng vàng 24K và đồng ý trả 02 lượng vàng 24K cho ông N. “Giấy hợp đồng về việc cố đất” đề ngày 25/3/2025 chỉ thể hiện cố đất 16 công ruộng với giá 05 lượng vàng, chưa thể hiện giao nhận vàng và đất. Từ đó bản án sơ thẩm chấp nhận sự thừa nhận của bà L nên buộc bà L trả ông N 02 lượng vàng 24K là phù hợp, đúng quy định pháp luật. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, ông N không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho kháng cáo của ông N, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông N.

[4] Xét ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông N là chưa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm, ông N phải chịu theo quy định pháp luật. Ông N đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai số 0001624 ngày 10/02/2026 tại Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau được chuyển thu án phí.

[6] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn N; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2026/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân

dân khu vực 3 – Cà Mau.

Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 6, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 123, 131 Bộ luật Dân sự; các điều 26, 27 Luật Đất đai; điểm đ khoản 1 Điều 12, các Điều 14, 26 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 lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn N đối với bị đơn bà Phạm Ánh L.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất (Giấy hợp đồng về việc cố đất ngày 25/3/2025) giữa ông Trần Văn N và bà Phạm Ánh L vô hiệu.

Buộc bà Phạm Ánh L trả cho ông Trần Văn N 02 (Hai) lượng vàng 24K.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn N về việc đòi bị đơn bà Phạm Ánh L trả 03 (Ba) lượng vàng 24K.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn N đối với bị đơn bà Nguyễn Ngọc H.

Buộc bà Nguyễn Ngọc H và ông Lê Tấn H1 trả cho ông Trần Văn N số tiền 203.951.000 đồng (Hai trăm lẻ ba triệu chín trăm năm mươi một nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phạm Ánh L được miễn án phí.

Ông Trần Văn N phải chịu án phí số tiền 22.456.000 đồng. Ngày 23/10/2025 ông N đã nộp tạm ứng án phí số tiền 16.480.000 đồng theo biên lai thu số 0002989 và ngày 05/12/2025 ông N đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 5.000.000 đồng theo biên lai thu số 0005931 tại Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau. Đồi trừ chuyển thu số tiền 22.456.000 đồng. Ông N phải nộp tiếp số tiền 976.000 đồng (Chín trăm bảy mươi sáu nghìn đồng).

Bà Nguyễn Ngọc H và ông Lê Tấn H1 phải chịu án phí số tiền 10.198.000 đồng (Mười triệu một trăm chín mươi tám nghìn đồng).

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Trần Văn N phải chịu theo quy định pháp luật. Ông N đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai số 0001624 ngày 10/02/2026 tại Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau được chuyển thu án phí.

5. 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 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.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 3 - 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**

Trương Thanh Dũng