

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 108/2022/DS-PT

Ngày: 07 – 9 – 2022

V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản  
và hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.

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

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trương Thanh Dũng

*Các Thẩm phán:* Ông Trần Quang Khang

Ông Bùi Anh Tuấn

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Võ Minh Thu – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:*** Ông Nguyễn Văn Nhỏ - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 100/2022/TLPT-DS ngày 29 tháng 7 năm 2022, về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2022/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 88/2022/QĐ-PT ngày 12 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Chị Trần Thị U, sinh năm 1988. Địa chỉ: Ấp 8, xã Phong Thạnh T, huyện Phước L, tỉnh Bạc L. (Có mặt)

***- Bị đơn:*** Bà Huỳnh Thị Mỹ Đ, sinh năm 1953. Địa chỉ: Ấp 9, xã Phong Thạnh T, huyện Phước L, tỉnh Bạc L. (Có mặt)

***- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

1. Ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1956. Địa chỉ: Ấp 9, xã Phong Thạnh T, huyện Phước L, tỉnh Bạc L. (Có mặt)

2. Anh Trần Văn H, sinh năm 1981. Địa chỉ: Ấp 8, xã Phong Thạnh T, huyện Phước L, tỉnh Bạc L. (Có mặt)

***- Người kháng cáo:*** Ông Huỳnh Văn T, là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Nguyên đơn chị Trần Thị U trình bày:* Ngày 07/01/2020 (âm lịch) nhằm ngày 31/01/2020 (dương lịch), vợ chồng chị có cho vợ chồng ông T, bà Đ vay số tiền là 150.000.000 đồng. Để làm niềm tin với nhau, vợ chồng chị có làm hợp đồng cầm cố đất của ông T, bà Đ, phần đất có diện tích 15.143.5m<sup>2</sup> thuộc thửa số 140 tờ bản đồ 03, phần đất tọa lạc tại ấp 9, xã Phong Thạnh T, huyện Phước L do bà Đ đứng tên, thời hạn cố đến ngày 19/8/2020 (âm lịch). Sau đó, hai bên có thỏa thuận thêm vợ chồng chị cho vợ chồng ông T, bà Đ thuê lại phần đất trên để nuôi tôm. Hai bên thỏa thuận ông T, bà Đ trả cho vợ chồng chị số tiền 2.000.000 đồng/tháng sẽ được trừ vào số tiền cố đất 150.000.000 đồng cho đến khi hết số tiền trên. Việc cố đất và cho thuê đất giữa hai bên có làm giấy tay, hai bên đồng ký tên có xác nhận của chính quyền địa phương. Khi đến thời hạn như hai bên đã thỏa thuận thì ông T, bà Đ không thực hiện nên đến ngày 10/11/2020, vợ chồng chị tiếp tục đứng ra lập hợp đồng cầm cố đất thứ hai với ông T, bà Đ nội dung trong hợp đồng này cũng giống như hợp đồng ngày 07/01/2020 âm lịch trước đây. Tuy nhiên, số tiền cố đất là 165.000.000 đồng và thời hạn chuộc là vào ngày 10/5/2021, nếu ông T, bà Đ không chuộc lại phần đất trên thì ông T, bà Đ đồng ý chuyển nhượng phần đất này lại cho vợ chồng chị với số tiền là 200.000.000 đồng. Khi hai bên ký kết hợp đồng cầm cố đất với nhau thì bà Đ, ông T có giao cho chị quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP288851 được UBND huyện Phước L cấp ngày 03/7/2009.

Lý do số tiền cố đất tăng từ 150.000.000 đồng lên đến 165.000.000 đồng là do vợ chồng ông T, bà Đ không trả tiền thuê đất hàng tháng như hai bên đã thỏa thuận cho vợ chồng chị. Nay chị U yêu cầu hủy 02 hợp đồng cầm cố đất đề ngày 07/01/2020 và ngày 10/11/2020 âm lịch giữa chị với ông T, bà Đ. Chị yêu cầu ông bà cùng có nghĩa vụ trả cho chị số tiền cố đất là 165.000.000 đồng, tiền lãi là 24.750.000 đồng. Tổng số tiền là 189.750.000 đồng thì chị sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T và bà Đ. Nhưng tại phiên tòa hôm nay, chị U yêu cầu ông T, bà Đ cùng có nghĩa vụ trả cho chị số tiền vay gốc còn thiếu là 150.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi theo quy định của pháp luật đối với số tiền gốc trên kể từ ngày 07/01/2020 (âm lịch) nhằm ngày 31/01/2020 (dương lịch) cho đến ngày xét xử sơ thẩm. Ngoài ra, chị không còn yêu cầu nào khác.

*Bị đơn bà Huỳnh Thị Mỹ Đ trình bày:* Năm 2017, bà có vay tiền của chị U là 40.000.000 đồng, có làm giấy tờ biên nhận, lãi suất hai bên thỏa thuận một tháng vợ chồng bà đóng lãi cho anh H, chị U là 4.000.000 đồng/tháng. Từ khi vay số tiền trên cho đến nay vợ chồng bà đã đóng lãi cho anh H và chị U với số tiền 104.000.000 đồng và có cầm cố phần đất có diện tích 15.143.5m<sup>2</sup> thuộc thửa số 140 tờ bản đồ 03, phần đất tọa lạc tại ấp 9, xã Phong Thạnh T, huyện Phước L do bà đứng tên giấy chứng nhận quyền đất số AP288851 được UBND huyện Phước L cấp ngày 03/7/2009 cho chị U, anh H với số tiền cố là 100.000.000 đồng. Sau này, không có khả năng trả nợ cho anh H, chị U thì vợ chồng bà mới làm hợp đồng cầm cố phần đất trên với số tiền là 150.000.000 đồng cho vợ chồng anh H, chị U. Trong

số tiền 150.000.000 đồng đó có 40.000.000 đồng tiền bà hỏi vay của chị U, 100.000.000 đồng tiền cổ đất trước đây và 10.000.000 đồng tiền lãi.

Vợ chồng bà thừa nhận chữ ký và chữ viết trong 02 hợp đồng ngày 07/01/2020 và ngày 10/11/2020 âm lịch đúng là chữ viết, chữ ký của vợ chồng bà và bà đồng ý hủy 02 hợp đồng cầm cố đất đề ngày 07/01/2020 và ngày 10/11/2020 giữa vợ chồng ông bà với chị U, anh H và đồng ý trả số tiền 150.000.000 đồng cho vợ chồng anh H, chị U.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn T trình bày:* Ông T thống nhất với lời trình bày của vợ ông là bà Huỳnh Thị Mỹ Đ. Ông thừa nhận chữ ký, chữ viết trong 02 hợp đồng ngày 07/01/2020 và ngày 10/11/2020 (âm lịch) đúng là của vợ chồng ông và ông đồng ý hủy 02 hợp đồng cầm cố đất đề ngày 07/01/2020 và ngày 10/11/2020 giữa vợ chồng ông với chị U và anh H, đồng ý trả số tiền 150.000.000 đồng cho vợ chồng chị U và anh H. Tuy nhiên, ông yêu cầu Tòa án phải thể hiện cụ thể trong số tiền 150.000.000 đồng này, trong đó bao nhiêu tiền vay, bao nhiêu tiền cầm cố đất và bao nhiêu tiền lãi.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn H trình bày:* Anh H thống nhất với lời trình bày của vợ anh là chị Trần Thị U. Ngoài ra, anh không có ý kiến gì bổ sung thêm.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2022/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Phước L, tỉnh Bạc L quyết định:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị U đối với bà Huỳnh Thị Mỹ Đ và ông Huỳnh Văn T về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.

- + Tuyên bố 02 hợp đồng cổ đất có tiêu đề “Hợp đồng cầm cố đất” đề ngày 07/01/2020 và 10/11/2020 (âm lịch) giữa chị Trần Thị U và anh Trần Văn H với bà Huỳnh Thị Mỹ Đ và ông Huỳnh Văn T là giao dịch dân sự vô hiệu.

- + Tuyên bố 02 hợp đồng thuê đất có tiêu đề “Hợp đồng cầm cố đất” đề ngày 07/01/2020 và 10/11/2020 (âm lịch) giữa chị Trần Thị U và anh Trần Văn H với bà Huỳnh Thị Mỹ Đ và ông Huỳnh Văn T là giao dịch dân sự vô hiệu.

- Buộc bà Huỳnh Thị Mỹ Đ và ông Huỳnh Văn T cùng có nghĩa vụ trả cho chị Trần Thị U và anh Trần Văn H tổng số tiền 185.524.000 đồng (Một trăm tám mươi lăm triệu năm trăm hai mươi bốn nghìn đồng).

- Ghi nhận sự tự nguyện của chị Trần Thị U giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ và ông T. Buộc chị U và anh Hòa có nghĩa vụ giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP288851 được UBND huyện Phước L cấp ngày 03/7/2009 cho bà Đ và ông T.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện về việc giải quyết vụ án đối với yêu cầu của chị U đối với ông T và bà Đ đối với số tiền là 15.000.000 đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền yêu cầu thi hành án, lãi suất trong giai đoạn thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 30 tháng 6 năm 2022 ông Huỳnh Văn T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại phần tiền lãi; Những tài liệu chứng cứ ông đưa ra để chứng minh đều bị bác bỏ nên ông không thỏa mãn; Ông không có thực hiện việc cầm cố đất với chị U ngày 07/01/2020 và ngày 10/11/2020.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến:*

Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 47/2022/DS-ST ngày 16/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Phước L, tỉnh Bạc L.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến tranh luận của các đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Huỳnh Văn T nộp trong thời hạn theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên được chấp nhận xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Huỳnh Văn T về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại phần tiền lãi suất; Ông không đồng ý về các tài liệu ông đưa ra Tòa án sơ thẩm bác bỏ và ông không thực hiện việc cầm cố đất với chị Trần Thị U vào ngày 07/01/2020 và ngày 10/11/2020. Hội đồng xét xử, nhận thấy:

[2.1] Chị U, anh H cùng xác định ngày 07/01/2020 âm lịch có ký hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất với số tiền 150.000.000 đồng, mỗi tháng vợ chồng ông T trả cho vợ chồng chị U 2.000.000 đồng. Do vợ chồng ông T không trả lãi nên đến ngày 10/11/2020 các bên ký tiếp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên nhưng thể hiện số tiền là 165.000.000 đồng. Tuy nhiên, vợ chồng chị U xác định nay chỉ yêu cầu vợ chồng ông T trả số tiền gốc là 150.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi suất đối với số tiền này. Phía vợ chồng ông T thừa nhận có nợ vợ chồng chị U 150.000.000 đồng và đồng thời thừa nhận chữ viết và chữ ký của hai hợp đồng cầm cố đất trên là của vợ chồng ông bà. Vợ chồng ông T cũng thừa nhận mặc dù trên hợp đồng thể hiện tiền cầm cố đất nhưng thực tế là có tiền vay. Tòa án sơ thẩm tuyên bố vô hiệu 02 hợp đồng cầm cố và thuê đất, đồng thời buộc vợ chồng ông T trả cho vợ chồng chị U số tiền 150.000.000 đồng, vợ chồng ông T đồng ý số tiền này nên không kháng cáo. Ông T chỉ không đồng ý khoản tiền lãi nên yêu cầu xem xét lãi phần lãi suất.

[2.2] Xét thấy, vợ chồng chị U và vợ chồng ông T đều xác định số tiền 150.000.000 đồng là tiền vay nhưng không thể hiện lãi suất là bao nhiêu. Các bên lại không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho phần thỏa thuận lãi suất, nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự, trong trường hợp các bên không xác định rõ về lãi suất và có tranh chấp về lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều này tại thời điểm trả nợ là 10%. Do đó, tại Bản án sơ thẩm xác định thời gian tính lãi suất từ ngày 07/01/2020 âm lịch (tương đương ngày 31/01/2020 dương lịch) đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 16/6/2022 là  $28 \text{ tháng} \times 150.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\%/\text{tháng} = 35.524.000 \text{ đồng}$ . Buộc vợ chồng ông T có nghĩa vụ trả cho vợ chồng chị U số tiền lãi nêu trên là có căn cứ.

Phía ông T kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của ông là có căn cứ nên không được cấp phúc thẩm chấp nhận.

[3] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Văn T; Có căn cứ chấp nhận ý kiến của kiểm sát viên nhân dân tỉnh Bạc Liêu đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 47/2022/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Phước L, tỉnh Bạc L.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm ông Huỳnh Văn T phải chịu. Tuy nhiên, ông T là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, nên được miễn án phí.

[5] Các phần 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 năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ông Huỳnh Văn T. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 47/2022/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Phước L, tỉnh Bạc L.

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 91, 96, 143, 147, 217 và Điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Căn cứ vào các Điều 309, 357, 407, 463, 466 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ vào các Điều 166, 167 của Luật đất đai; Căn cứ vào 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị U đối với bà Huỳnh Thị Mỹ Đ và ông Huỳnh Văn T về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.

- Tuyên bố 02 hợp đồng cầm cố đất có tiêu đề “Hợp đồng cầm cố đất” đề ngày 07/01/2020 và 10/11/2020 (âm lịch) giữa chị Trần Thị U và anh Trần Văn H với bà Huỳnh Thị Mỹ Đ và ông Huỳnh Văn T là giao dịch dân sự vô hiệu.

- Tuyên bố 02 hợp đồng thuê đất có tiêu đề “Hợp đồng cầm cố đất” đề ngày 07/01/2020 và 10/11/2020 (âm lịch) giữa chị Trần Thị U và anh Trần Văn H với bà Huỳnh Thị Mỹ Đ và ông Huỳnh Văn T là giao dịch dân sự vô hiệu.

2. Buộc bà Huỳnh Thị Mỹ Đ và ông Huỳnh Văn T cùng có nghĩa vụ trả cho chị Trần Thị U và anh Trần Văn H tổng số tiền 185.524.000 đồng (Một trăm tám mươi lăm triệu năm trăm hai mươi bốn nghìn đồng).

3. Ghi nhận sự tự nguyện của chị Trần Thị U giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ và ông T. Buộc chị U và anh H có nghĩa vụ giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP288851 được UBND huyện Phước L cấp ngày 03/7/2009 cho bà Đ và ông T.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện về việc giải quyết vụ án đối với yêu cầu của chị U đối với ông T và bà Đ đối với số tiền là 15.000.000 đồng.

Kể từ ngày người có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không tự nguyện thi hành khoản tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải chịu lãi theo mức lãi suất phát sinh tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

#### 5. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Chị Trần Thị U không phải chịu, chị U đã nộp số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng ngày 15 tháng 02 năm 2022 theo biên lai thu số 0005036 được hoàn lại cho chị Trần Thị U tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phước L, tỉnh Bạc L. Bà Đ và ông T phải chịu án phí số tiền 9.276.200 đồng. Tuy nhiên, bà Đ và ông T là người cao tuổi và có đơn yêu cầu xin miễn, giảm án phí nên ông T và bà Đ thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh Văn T được miễn nộp.

6. 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 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền thỏa thuận thi hành án theo Điều 6; quyền và nghĩa vụ theo các Điều 7, 7a, 7b; tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo Điều 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:

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;

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

- TAND huyện Phước Long;
- CCTHADS huyện Phước Long;
- Đường sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

**Trương Thanh Dũng**