

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN AN BIÊN  
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 22/2020/DS-ST

Ngày 07/8/2020

*“V/v tranh chấp về giao dịch  
dân sự cầm giấy CNQSD đất”.*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN BIÊN, TỈNH KIÊN GIANG**

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

*Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Thanh Tâm.

*Các Hội Thẩm nhân dân:*

1- Ông Bùi Minh Cảnh.

2- Bà Nguyễn Ngọc Duyên.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Võ Thúy Kiều, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:** Bà Lai Thị Ngọc Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 8 năm 2020, tại Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 85/2020/TLST-DS ngày 23 tháng 4 năm 2020, về việc “Tranh chấp về giao dịch dân sự cầm giấy chứng nhận QSD đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 62/2020/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 7 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 33/2020/QĐST-DS ngày 22 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

1- Nguyên đơn: Hộ kinh doanh Huỳnh L.

Đại diện hộ kinh doanh: Chị Huỳnh Thị Thu N, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Khu P.2, thị trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giang (có mặt).

2- Bị đơn: Bà Lê Kim T, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Ấp L, xã Y, huyện A, tỉnh Kiên Giang (vắng mặt).

3- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Văn D, sinh năm 1974 (là chồng của bà T).

Địa chỉ: Ấp L, xã Y, huyện A, tỉnh Kiên Giang (vắng mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 30/3/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án đại diện nguyên đơn chị Huỳnh Thị Thu N trình bày và yêu cầu như sau:* Vào ngày 10/9/2018 bà Lê Kim T có đến cửa hàng của chị để vay số tiền 90.000.000đ mục đích là để xây cất nhà ở và có cầm 02 giấy chứng nhận QSD đất số CM 446114

và sổ CM 446109, hai bên có thỏa thuận bằng văn bản là 03 tháng sẽ hoàn trả lại cả vốn và lãi, nhưng đến thời hạn trả nợ bà T không thực hiện. Đến ngày 13/10/2019 bà T đến gặp chị để xin mượn lại 01 giấy chứng nhận QSD đất sổ CM 446109 để làm hồ sơ vay tiền của Ngân hàng rồi trả tiền lại cho chị, từ đó chị đồng ý cho bà T mượn lại giấy chứng nhận QSD đất và bà T làm giấy cam kết trả nợ cho chị, sau đó bà T cũng không thực hiện. Đến ngày 12/02/2020 hai bên có làm giấy hẹn nợ, nội dung là bà T có cầm cho chị 01 giấy chứng nhận QSD đất sổ CM 446114 với số tiền là 90.000.000đ và thừa nhận còn nợ tiền lãi chị trước đây là 17 tháng, cam kết trả dần mỗi tháng 5.000.000đ cho đến khi hết nợ. Nhưng cuối cùng bà T cũng không thực hiện.

Vì vậy, chị yêu cầu bà Lê Kim T phải trả cho chị số tiền gốc là 90.000.000đ và tính lãi suất theo quy định của pháp luật, kể từ ngày 10/9/2018 cho đến khi giải quyết xong vụ án.

*Đối với bị đơn bà Lê Kim T Tòa án đã tổng đạt hợp lệ gồm:* Thông báo thụ lý vụ án, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bà T vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng và cũng không có ý kiến gì đối với yêu cầu của chị N.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn D trình bày:* Ông là chồng của bà Lê Kim T, nhưng đã ly thân với nhau khoảng 10 năm nay. Việc bà T lấy giấy chứng nhận QSD đất do ông đứng tên để cầm cho chị Huỳnh Thị Thu N thì ông hoàn toàn không biết. Bởi vì, lúc ông không có ở nhà bà T về lấy giấy chứng nhận QSD đất và sổ hộ khẩu gia đình mang đi không biết bà T làm gì và đến nay cũng không có gặp bà T.

Vì vậy, nay ông không đồng ý cùng trả số nợ này cho chị N mà bà T tự có trách nhiệm trả. Đối với giấy chứng nhận QSD đất sổ CM 446114 ngày 16/7/2018 do ông đứng tên bà T đã cầm cho chị N thì ông không có ý kiến và yêu cầu gì.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Hộ kinh doanh chị Huỳnh Thị Thu N trình bày và yêu cầu như sau: Chị có đăng ký hộ kinh doanh tên: Hộ kinh doanh Huỳnh L, do chị đại diện, được Ủy ban nhân dân huyện An Biên cấp giấy chứng nhận đăng ký Hộ kinh doanh số: 5618000499 ngày 10/01/2001, trong đó có nghề kinh doanh “Cầm đồ”, chị xác định bà Lê Kim T cầm giấy chứng nhận QSD đất để nhận số tiền là 90.000.000đ, chứ không phải hợp đồng vay tài sản. Vì vậy, nay chị yêu cầu bà T trả cho chị số tiền gốc là 90.000.000đ và chị không yêu cầu tính lãi nữa.

Tại phiên tòa hôm nay, bà Lê Kim T và ông Trần Văn D vắng mặt.

Quan điểm của đại viện Viện kiểm sát:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, của Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Tuân thủ và chấp hành đúng theo quy định của pháp luật.

Về giải quyết vụ án: Xác định đây là quan hệ pháp luật: “Tranh chấp về giao dịch dân sự cầm giấy chứng nhận QSD đất”.

Tuyên bố giao dịch cầm giấy chứng nhận QSD đất giữa Hộ Kinh doanh Huỳnh Lân, do bà Huỳnh Thị Thu N đại diện với bà Lê Kim T lập ngày 12/02/2020 là vô hiệu.

Bà Lê Kim T có trách nhiệm trả cho Hộ kinh doanh Huỳnh L, do bà Huỳnh Thị Thu N đại diện số tiền đã nhận là 90.000.000đ.

Hộ kinh doanh Huỳnh L, do bà Huỳnh Thị Thu N đại diện có nghĩa vụ trả lại 01 giấy chứng nhận QSD đất số CM 446114 ngày 16/7/2018 do ông Trần Văn D đứng tên.

Tại phiên tòa hôm nay đại diện Hộ kinh doanh Huỳnh L rút lại, không yêu cầu bà Lê Kim T trả tiền lãi suất nên không xem xét.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa hôm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]- Về quan hệ pháp luật: Theo đơn khởi kiện của chị Huỳnh Thị Thu N là bà Lê Kim T có hỏi vay tiền của chị 90.000.000đ và thế chấp 02 giấy chứng nhận QSD đất để làm tin, do đó Tòa án thụ lý xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng dân sự về vay tài sản”. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án và cũng như tại phiên tòa hôm nay chị N xác định là bà T Cầm giấy chứng nhận QSD đất với số tiền là 90.000.000đ, đồng thời cung cấp giấy hẹn nợ và giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Vì vậy, Hội đồng xét xử thay đổi quan hệ pháp luật đây là: “Tranh chấp về giao dịch dân sự cầm giấy chứng nhận QSD đất” và tư cách người tham gia tố tụng nguyên đơn là: Hộ kinh doanh Huỳnh L, đại diện hộ kinh doanh là bà Huỳnh Thị Thu N”.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Xét mối quan hệ tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp về giao dịch dân sự cầm giấy chứng nhận QSD đất và bị đơn có nơi cư trú trên địa phận hành chính của huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang nên căn cứ khoản 3 Điều 26 và các điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[3] Phần thủ tục tố tụng: Đối với bà Lê Kim T đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt đối với bà Lê Kim T.

Đối với ông Trần Văn D được Tòa án triệu tập xét xử hợp lệ nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Xét thấy, ông D đã có lời trình bày thể hiện trong hồ sơ vụ án nên Hội đồng xét xử chấp nhận xét xử vắng mặt đối với ông Trần Văn D theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[4] Về nội dung vụ án: Xét thấy, chị Huỳnh Thị Thu N đại diện hộ kinh doanh Huỳnh L yêu cầu bà T trả cho chị số tiền 90.000.000đ từ giao dịch cầm giấy chứng nhận QSD đất là có cơ sở. Bởi vì, bà Lê Kim T đã có đủ năng lực hành vi dân sự và việc giao dịch cầm giấy chứng nhận QSD đất là do hai bên tự nguyện, mỗi lần giao dịch đều có làm biên nhận do bà Lê Kim T ký nhận. Thể hiện như: 02 biên nhận đều ngày 10/9/2018 bà Lê Kim T ký nhận số tiền 90.000.000đ, và thỏa thuận 03 tháng sẽ hoàn trả lại cả vốn và lãi, nhưng bà T không thực hiện trả nợ, từ cam kết trả nợ ngày 13/10/2019 bà T ký cam kết, nội dung bà T mượn lại giấy chứng nhận QSD đất số CM 446109 để thế chấp vay tiền của N hàng rồi trả tiền cho chị N, giấy hẹn nợ ngày 12/02/2020 bà T ký nhận, nội dung là bà T có cầm cho chị Huỳnh Thị Thu N, là đại diện Hộ kinh doanh Huỳnh L 01 giấy chứng nhận QSD đất số CM 446114 với số tiền là 90.000.000đ và chưa đóng lãi 17 tháng, cam kết trả dần mỗi tháng 5.000.000đ. Nhưng cuối cùng bà T cũng không thực hiện trả nợ.

Qua nội dung trình bày của các đương sự và các chứng cứ đã thu thập được, Hội đồng xét xử xác định đây là “Tranh chấp về giao dịch dân sự cầm giấy chứng nhận QSD đất”. Tuy nhiên, giấy chứng nhận QSD đất không được giao dịch cầm cố. Bởi theo quy định tại Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 quy định chung về quyền của người sử dụng đất thì người sử dụng đất chỉ có các quyền sau đây: “*Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất*”.

Do giao dịch cầm giấy chứng nhận QSD đất giữa Hộ kinh doanh Huỳnh L, do chị Huỳnh Thị Thu N đại diện và bà Lê Kim T là giao dịch dân sự chưa được pháp luật cho phép thực hiện, vì vậy giao dịch này được xác định là vô hiệu theo định tại Điều 122 Bộ Luật Dân sự năm 2015. Khi giao dịch dân sự được xác định là vô hiệu thì không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập và đồng thời các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, trả lại cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 Bộ Luật Dân sự năm 2015.

Đối với ông Trần Văn D là chồng của bà Lê Kim T, tuy nhiên việc bà T lấy giấy chứng nhận QSD đất do ông đứng tên để cầm cho Hộ kinh doanh Huỳnh L để lấy số tiền 90.000.000đ thì ông hoàn toàn không biết, do đó ông không có trách nhiệm cùng bà T trả số nợ này Hộ kinh doanh Huỳnh L.

Đối với giấy chứng nhận QSD đất do ông đứng tên mà bà T đã cầm cho Hộ kinh doanh Huỳnh L, nay ông cũng không có yêu cầu gì.

Đối với lãi suất, tại phiên tòa hôm nay đại diện Hộ kinh doanh Huỳnh L rút lại, không yêu cầu bà Lê Kim T trả nên không xem xét.

Từ những chứng cứ và nhận định nêu trên, qua trao đổi thảo luận Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp giao dịch dân sự cầm giấy chứng nhận QSD đất. Xử:

Bà Lê Kim T có trách nhiệm trả cho Hộ kinh doanh Huỳnh L, do chị Huỳnh Thị Thu N đại diện số tiền là 90.000.000đ.

Hộ kinh doanh Huỳnh L, do bà Huỳnh Thị Thu N đại diện có nghĩa vụ trả lại 01 giấy chứng nhận QSD đất số CM 446114 ngày 16/7/2018 do ông Trần Văn D đứng tên.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của Hộ kinh doanh Huỳnh L được chấp nhận nên bà Lê Kim T phải chịu tiền án phí không có giá ngạch là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng).

Hoàn trả lại cho Hộ kinh doanh Huỳnh L, do chị Huỳnh Thị Thu N đại diện số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.600.000đ, theo lai thu số 0008523 ngày 22/4/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

Xét về quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận như đã nhận định nêu trên.

***Vì các lẽ trên:***

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các Điều 122 và Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

**Tuyên xử:**

1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Hộ kinh doanh Huỳnh L, do cho Huỳnh Thị Thu N đại diện về việc tranh chấp về giao dịch dân sự cầm giấy chứng nhận QSD đất đối với bà Lê Kim T.

Tuyên bố giao dịch cầm giấy chứng nhận QSD đất lập ngày 12/02/2020 giữa Hộ kinh doanh Huỳnh L, do chị Huỳnh Thị Thu N đại diện và bà Lê Kim T là vô hiệu.

Bà Lê Kim T có trách nhiệm trả lại cho Hộ kinh doanh Huỳnh L, do chị Huỳnh Thị Thu N đại diện số tiền là 90.000.000đ (chín mươi triệu đồng).

Hộ kinh doanh Huỳnh L, do bà Huỳnh Thị Thu N đại diện có nghĩa vụ trả lại 01 giấy chứng nhận QSD đất số CM 446114 ngày 16/7/2018 do ông Trần Văn D đứng tên.

Về lãi suất: Đại diện Hộ kinh doanh Huỳnh L là chị Huỳnh Thị Thu N rút lại, không yêu cầu bà Lê Kim T trả nên không xem xét.

Kể từ ngày Hộ kinh doanh Huỳnh L có đơn yêu cầu thi hành án mà bà Lê Kim T không trả hoặc trả không đủ số tiền cho Hộ kinh doanh Huỳnh L thì bà T còn phải trả thêm lãi cho Hộ kinh doanh Huỳnh L theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 trên số tiền còn lại.

2- Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Lê Kim T phải chịu tiền án phí là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng).

Hoàn trả lại cho Hộ kinh doanh Huỳnh L, do chị Huỳnh Thị Thu N đại diện số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.600.000đ (ba triệu sáu trăm ngàn đồng), theo lai thu số 0008523 ngày 22/4/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

3- Quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm, báo cho đại diện Hộ kinh doanh Huỳnh L có mặt biết có quyền kháng cáo bản án này trong hạn luật định 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (ngày 07/8/2020). Đối với bà T và ông D vắng mặt có quyền kháng cáo Bản án trong hạn luật định 15 ngày, kể từ ngày nhận được Bản án hoặc được niêm yết công khai.

*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 án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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:**

- TAND tỉnh Kiên Giang
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện An Biên;
- VP ĐKĐĐ huyện An Biên;
- THADS huyện An Biên;
- Các đương sự;
- Lưu V. phòng.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

*Đã ký và đóng dấu*

**Phạm Thanh Tâm**