

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN TRẦN VĂN THỜI  
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: **202/2022/DS-ST**

Ngày 16 - 8 - 2022

V/v Tranh chấp hợp đồng  
cầm cố tài sản nhà và đất.

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẦN VĂN THỜI, TỈNH CÀ MAU**

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

*Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trương Huỳnh Hải.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Nguyễn Trường Hận.

Ông Duyên Văn Hiền.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Dương Thị Thêu - Thư ký Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời tham gia phiên tòa:***  
Bà Trần Hồng Cẩm – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 256/2022/TLST-DS ngày 30/5/2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố tài sản nhà và đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 158/2022/QĐXXST-DS ngày 08/7/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Dương Minh L**, sinh năm 1979.

Nơi đăng ký tH trú: Khóm 6, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Chỗ ở hiện nay: Ấp 10, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Ông **Tạ Bửu K**, sinh năm 1968.

Bà **Trần Kim H**, sinh năm 1971.

Cùng địa chỉ: Khóm 6, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà **Nguyễn Thanh T**, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Khóm 6, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau.

*Ông L có mặt. Ông K, bà H, bà T vắng mặt không rõ lý do.*

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***- Theo đơn khởi kiện ngày 27/5/2022 của nguyên đơn và lời trình bày của nguyên đơn có tại hồ sơ và tại phiên tòa, thể hiện:***

Ông L và bà Nguyễn Thanh T là vợ chồng hợp pháp có đăng ký kết hôn, hiện nay vợ chồng không còn sống chung, nhưng chưa ly hôn, vợ chồng có đăng ký tH trú

tại khóm 6A, thị trấn Sông Đốc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau. Ngày 06/8/2018 âm lịch vợ chồng có nhận cầm cố nhà và đất của ông Tạ Bửu K và bà Trần Kim H với số tiền 90.000.000 đồng, với lãi suất 4.000.000 đồng/tháng, thời hạn cố 02 năm, việc cầm cố có làm giấy tay tại “*Giấy cầm cố nhà và đất ngày 06/8/2018 âm lịch và giấy thế chấp cầm cố nhà và đất ở ngày 06/8/2018*”, sau khi ký kết hợp đồng cầm cố thì vợ chồng đã giao đủ cho vợ chồng ông K và bà H trực tiếp nhận 90.000.000 đồng và có cầm giữ các giấy tờ “*hợp đồng sang bán nền nhà ngày 11/01/2002 và đơn xin xác nhận có nhà ở, đất ở ổn định ngày 05/6/2018*”, chứ vợ chồng không có nhận nhà và đất. Quá trình thực hiện hợp đồng vợ chồng ông K và bà H không có trả tiền lãi và tiền gốc, đến thời hạn chuộc lại nhà và đất nhưng vợ chồng ông K và bà H không thực hiện. Ông L xác định số tiền 90.000.000 đồng là tài sản chung giữa vợ chồng.

Nay ông L yêu cầu Tòa án buộc ông K và bà H trả cho vợ chồng số tiền 90.000.000 đồng. Đồng ý trả lại các giấy tờ liên quan đến nhà và đất cho bị đơn.

**- Đối với bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Tòa án đã triệu tập họp lệ để tham gia phiên họp kiểm tra giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và hai lần để xét xử, nhưng đều vắng mặt không rõ lý do nên không ghi nhận được ý kiến; đồng thời cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì để phản đối đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**- Lời trình bày của ông Dương Hoàng K tại biên bản lấy lời khai ngày 05/7/2022 có tại hồ sơ, thể hiện:** Vào thời điểm năm 2018 ông K làm phó trưởng khóm 6B. Ngày 06/8/2018 âm lịch giữa ông Tạ Bửu K và bà Trần Kim H với ông Dương Minh L và bà Nguyễn Thanh T có thỏa thuận cầm cố nhà và đất, nội dung các bên thỏa thuận ông K và bà H cầm cố nhà và đất ở khóm 6B cho ông L và bà T với số tiền 90.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 4.000.000 đồng/tháng, thời hạn cố 02 năm, giữa 02 bên có lập “*Giấy cầm cố nhà và đất ngày 06/8/2018 âm lịch*”, đến ngày 24/5/2019 đem đến nhờ ông K xác nhận. Bà H là người trực tiếp đem đưa ông K xác nhận (ông K có tìm hiểu thì có sự đồng ý của ông K). Việc cầm cố thì không có chuyển giao nhà và đất, mà ông L và bà T chỉ giữ các giấy tờ liên quan đến nhà và đất. Quá trình thực hiện hợp đồng thì các bên thực hiện như thế nào và thanh toán như thế nào ông K không biết.

**- Tại phiên tòa sơ thẩm, Kiểm sát viên phát biểu:**

Ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tiến hành và thực hiện đúng theo quy định. Đối với bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không chấp hành đúng nghĩa vụ của mình theo quy định.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố giao dịch cầm cố tài sản nhà và đất giữa nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và bị đơn được lập tại “*Giấy cầm cố nhà và đất ngày 06/8/2018 âm lịch và giấy thế chấp cầm cố nhà và đất ở ngày 06/8/2018*” là vô hiệu; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn có trách nhiệm liên đới trả cho nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan số tiền 90.000.000 đồng và buộc nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả cho bị đơn các giấy tờ bao gồm: Hợp đồng sang bán

nền nhà ngày 11/01/2002 và đơn xin xác nhận có nhà ở, đất ở ổn định ngày 05/6/2018. Án phí các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Từ những nội dung vụ án thể hiện;

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Xét về thủ tục:* Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để xét xử nhưng vắng mặt không rõ lý do, nên căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những người này.

[2] *Về quyền khởi kiện, quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án:* Nguyên đơn xác định bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng cầm cố nhà và đất đã giao kết, nên thực hiện quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp là đúng theo quy định tại Điều 186 Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn khởi kiện bị đơn về việc yêu cầu trả lại số tiền cầm cố và bị đơn có nơi cư trú tại huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau nên Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau thụ lý giải quyết vụ án dân sự “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố tài sản nhà và đất*” là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] *Về pháp luật áp dụng:* Áp dụng quy định của Bộ luật dân sự, Luật đất đai, Luật nhà ở hiện hành và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết để giải quyết là phù hợp.

[4] *Xét nội dung tranh chấp và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:* Quá trình giải quyết vụ án Tòa án không ghi nhận được ý kiến của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nhưng căn cứ vào “*Giấy cầm cố nhà và đất ngày 06/8/2018 âm lịch và giấy thế chấp cầm cố nhà và đất ở ngày 06/8/2018*” là tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp thì có nội dung giữa nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và bị đơn có giao dịch cầm cố với nhau nhà và đất với giá 90.000.000 đồng, với thời hạn 02 năm, nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bên nhận cầm cố nhà và đất, bị đơn là bên cầm cố nhà và đất, việc cầm cố tài sản có ông Dương Hoàng K chứng kiến và xác nhận. Qua làm việc ông K xác định trong giao dịch cầm cố tài sản thì bị đơn không có chuyển giao nghĩa vụ tài sản và chính bị đơn là người đem “*Giấy cầm cố nhà và đất ngày 06/8/2018 âm lịch*” đến nhờ ông xác nhận. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn đã nhận được đầy đủ các văn bản tố tụng của Tòa án và biết được yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng không có ý kiến hay cung cấp tài liệu, chứng cứ gì để phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Như vậy, có căn cứ chứng minh được giữa nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và bị đơn có giao dịch cầm cố tài sản nhà và đất theo nội dung “*Giấy cầm cố nhà và đất ngày 06/8/2018 âm lịch*” và thực tế bị đơn đã nhận đủ số tiền 90.000.000 đồng từ nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giao, hiện nay hợp đồng đã hết thời hạn nhưng bị đơn chưa hoàn trả lại khoản tiền đã nhận cho nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên

quan. Căn cứ quy định tại Điều 167 Luật đất đai năm 2013 thì quyền của người sử dụng đất không có quyền cầm cố quyền sử dụng đất, đất đai là sở hữu của toàn dân do Nhà nước quản lý, người sử dụng đất không phải là chủ sở hữu với đất đai đang sử dụng (chỉ được cấp giấy nhận quyền sử dụng đất), nên việc cầm cố đất là không đúng với quy định pháp luật về giao dịch cầm cố theo Bộ luật dân sự quy định. Mặt khác, bị đơn khi thực hiện cầm cố nhà ở nhưng chưa đủ điều kiện để thực hiện giao dịch như chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và giao dịch không được công chứng, chứng thực theo Luật nhà ở quy định. Do đó, giao dịch cầm cố tài sản nhà và đất giữa nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và bị đơn là trái quy định của pháp luật nên căn cứ các Điều 117, Điều 122 Bộ luật dân sự; Điều 118, Điều 122 Luật nhà ở tuyên bố giao dịch cầm cố tài sản nhà và đất giữa nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và bị đơn được lập tại “*Giấy cầm cố nhà và đất ngày 06/8/2018 âm lịch và giấy thế chấp cầm cố nhà và đất ở ngày 06/8/2018*” là vô hiệu. Nguyên đơn thừa nhận số tiền 90.000.000 đồng đã giao cho bị đơn là tài sản chung của vợ chồng, nên xác định số tiền 90.000.000 đồng là quyền tài sản chung của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Do giao dịch cầm cố tài sản nhà và đất giữa các đương sự xác lập là vô hiệu nên căn cứ vào Điều 131 Bộ luật dân sự buộc các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, và nghĩa vụ của bị đơn phát sinh từ giao dịch do vợ chồng cùng xác lập theo quy định tại Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình, nên cần buộc bị đơn phải có trách nhiệm liên đới trả cho nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan số tiền 90.000.000 đồng và buộc nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả lại cho bị đơn các giấy tờ liên quan đến nhà và đất cầm cố là đúng.

Từ những lập luận, phân tích, đánh giá chứng cứ nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên chấp nhận. Tuyên bố giao dịch cầm cố tài sản nhà và đất giữa nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và bị đơn được lập tại “*Giấy cầm cố nhà và đất ngày 06/8/2018 âm lịch và giấy thế chấp cầm cố nhà và đất ở ngày 06/8/2018*” là vô hiệu; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn có trách nhiệm liên đới trả cho nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan số tiền 90.000.000 đồng và buộc nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả cho bị đơn các giấy tờ bao gồm: Hợp đồng sang bán nền nhà ngày 11/01/2002 và đơn xin xác nhận có nhà ở, đất ở ổn định ngày 05/6/2018.

[6] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Căn cứ các quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm b khoản 1, khoản 3 Điều 24, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban tH vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 5% trên tổng số tiền Tòa án buộc trả cho nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đối với nguyên đơn do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên không phải chịu án phí, số tiền tạm ứng án phí của nguyên đơn đã dự nộp trước được hoàn lại toàn bộ.

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, Điều 147, Điều 155, Điều 157, Điều 186, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 122, Điều 131 Bộ luật dân sự; Điều 167 Luật đất đai; Điều 118, Điều 122 Luật nhà ở; Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình; điểm b khoản 1, khoản 3 Điều 24, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban tH vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí.

### 1. Tuyên xử:

Tuyên bố giao dịch cầm cố tài sản nhà và đất được xác lập tại “*Giấy cầm cố nhà và đất ngày 06/8/2018 âm lịch và giấy thế chấp cầm cố nhà và đất ở ngày 06/8/2018*” giữa ông Dương Minh L và bà Nguyễn Thanh T với ông Tạ Bửu K và bà Trần Kim H là vô hiệu.

- Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Dương Minh L.

Buộc bị đơn ông Tạ Bửu K và bà Trần Kim H có trách nhiệm liên đới trả cho nguyên đơn ông Dương Minh L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thanh T số tiền 90.000.000 đồng (Chín mươi triệu đồng).

Kể từ ngày nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu thi hành án mà bị đơn chậm thực hiện nghĩa vụ trả khoản tiền nói trên, thì hàng tháng bị đơn còn phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự đối với khoản tiền nói trên tương ứng với thời gian chậm trả.

Buộc nguyên đơn ông Dương Minh L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thanh T có trách nhiệm trả lại cho bị đơn ông Tạ Bửu K và bà Trần Kim H các giấy tờ bao gồm: Hợp đồng sang bán nền nhà ngày 11/01/2002 và đơn xin xác nhận có nhà ở, đất ở ổn định ngày 05/6/2018.

### 2. Án phí sơ thẩm dân sự có giá ngạch:

Buộc bị đơn ông Tạ Bửu K và bà Trần Kim H phải nộp là 4.500.000 đồng.

Nguyên đơn ông Dương Minh L đã dự nộp tiền tạm ứng án phí trước với số tiền là 2.250.000 đồng theo biên lai thu số: 0004884 ngày 30/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau được hoàn lại toàn bộ.

4. Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án này trong hạn luật định 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

*Trường hợp bản án được thi hành theo quy định Điều 2 Luật 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, Điều 7, 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.*

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Cà Mau (gửi mail);
- VKSND huyện Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- Đương sự, NTGTT khác;
- Lưu HSVA, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ  
(ĐÃ KÝ)**

**Trương Huỳnh Hải**