

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN GÒ QUAO
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: **40/2022/DS-ST**

Ngày: 15-9-2022

*“V/v kiện tranh chấp hợp đồng
cầm cố quyền sử dụng đất”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GÒ QUAO, TỈNH KIÊN GIANG**

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Tôn.

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Văn Liêm.

2. Ông Danh Út Nhỏ.

Thư ký phiên tòa: Ông Thái Vũ Đức – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Quao tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cúc – Kiểm sát viên.

Trong ngày 15 tháng 9 năm 2022 tại phòng xét xử Tòa án nhân dân huyện Gò Quao xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự đã thụ lý số: 72/2021/TLST-DS, ngày 31 tháng 3 năm 2021 về việc *“Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất”*.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 12/2022/QĐXXST-DS, ngày 11 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Cao Văn U, sinh năm 1970 và bà Trần Thị Thùy L, sinh năm 1977. Cùng địa chỉ: ấp X, xã VHNB, huyện G, tỉnh Kiên Giang. Có mặt

2. *Bị đơn:* Ông Trương Thành T, sinh năm 1986 và bà Phạm Thị Thu T1, sinh năm 1985. Cùng địa chỉ: Số ?, khu phố PT1, thị trấn GQ, huyện G, tỉnh Kiên Giang. Chỗ ở hiện nay: ấp X, xã VHNB, huyện G, tỉnh Kiên Giang. Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 29/3/2021 và lời khai tại phiên tòa nguyên đơn bà Trần Thị Thùy L trình bày:*

Ngày 30/10/2020 ông Trương Thành T, bà Phạm Thị Thu T1 có làm giấy cầm cố nhà đất cho vợ chồng bà căn nhà số 44, đường Triệu Thị Trinh, khu phố Phước Trung 1, thị trấn Gò Quao diện tích 82m² với số tiền là 130.000.000 đồng, thời hạn cầm cố là 01 năm và vợ chồng ông T, bà T1 có thuê lại nhà này để ở, giá thuê là 15.000.000đồng/năm, tính ra mỗi tháng 1.250.000đồng. Ông T, bà T1 có trả được 04 tháng tiền thuê và đến nay còn nợ 04 tháng tiền nhà. Đến tháng 3/2021 vợ chồng bà phát hiện nhà cầm cố nói trên đã bán cho người khác; nên vợ chồng bà đã nhiều lần yêu cầu ông T, bà T1 trả lại tiền cầm cố nhà đất là 130.000.000đ nhưng

ông T, bà T1 cứ hứa hẹn mà không trả, nay vợ chồng bà thống nhất chấm dứt hợp đồng cầm cố đất nói trên; về số tiền thuê nhà mà vợ chồng ông T, bà T1 còn nợ là 5.000.000đ thì vợ chồng bà không yêu cầu ông T và bà T1 phải trả nữa. Nay, vợ chồng bà yêu cầu ông T, bà T1 phải trả lại tiền cầm cố nhà đất là 130.000.000đ làm một lần, về lãi suất thì không yêu cầu. Bà yêu cầu tính lãi trả chậm sau khi án có hiệu lực theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự.

* Nguyên đơn ông Cao Văn U trình bày: Ông hoàn toàn thống nhất với trình bày ở trên của bà Trần Thị Thùy L, yêu cầu ông T, bà T1 phải trả lại tiền cầm cố nhà đất là 130.000.000đ làm một lần, ngoài ra không còn ý kiến nào khác.

* *Tại biên bản lấy lời khai ngày 13/7/2021 bị đơn ông Trương Thành T trình bày:* Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Cao Văn U, bà Trần Thị Thùy L thì ông thống nhất, ông thừa nhận vào năm 2020 ông và bà Thu T1 có làm giấy cầm cố nhà số 44, đường Triệu Thị Trinh, khu phố Phước Trung 1, thị trấn Gò Quao diện tích 82m² cho vợ chồng ông U, bà L với số tiền là 130.000.000 đồng; tại thời điểm lập hợp đồng cầm cố nhà đất này thì ông U, bà L đã biết nhà đất này đã thế chấp cho Ngân hàng. Vợ chồng ông có thuê lại nhà này để ở từ tháng 10/2020, quá trình thuê nhà thì vợ chồng ông có đóng tiền nhà đầy đủ, sau này do hai bên xảy ra cự cãi nên từ tháng 3/2021 đến nay vợ chồng ông không có trả tiền thuê nhà cho ông U, bà L. Nay, ông cũng đồng ý chấm dứt hợp đồng cầm cố đất nói trên.

* *Tại biên bản lấy lời khai ngày 27/4/2021 bị đơn bà Phạm Thị Thu T1 trình bày:* Vào năm 2020 thì vợ chồng bà có vay tiền của ông Cao Văn U, vợ là bà Trần Thị Thùy L với số tiền 100.000.000 đồng, đến tháng 10/2020 thì ông U, bà L có tính toán kết sổ lại tổng cộng gốc cộng và lãi là 130.000.000 đồng, sau đó hai bên làm giấy cầm cố nhà đất căn nhà số 44, đường Triệu Thị Trinh, khu phố Phước Trung 1, thị trấn Gò Quao với số tiền 130.000.000 đồng và vợ chồng bà cũng thống nhất việc cầm cố nhà đất này. Năm 2021 do không có khả năng trả nợ nên Ngân hàng TMCP Kiên Long – PGDBN là bên nhận thế chấp đã bán căn nhà nói trên để thanh toán khoản nợ vay của vợ chồng bà tại ngân hàng. Nay, bà cũng đồng ý chấm dứt hợp đồng cầm cố đất nói trên và thừa nhận nợ ông U, bà L số tiền cầm cố nhà đất là 130.000.000đ.

Qua yêu cầu của ông Cao Văn U, bà Trần Thị Thùy L yêu cầu trả lại số tiền 130.000.000 đồng tiền nhận cầm cố nhà thì bà đồng ý và không có yêu cầu gì; đối với số nợ của ông U, bà L thì bà có ý kiến chia đôi cho bà và ông T, mỗi người nhận trả cho ông U, bà L 65.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Quao phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng theo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đối với nguyên đơn đã chấp hành và thực hiện đúng các quy định của pháp luật, bị đơn chưa thực hiện đúng theo quy định tại Điều 70, 72 BLTTDS, nhưng còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử. Về hướng giải quyết vụ án, các bên đã tự nguyện chấm dứt hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất; đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu của phía nguyên đơn về việc tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và đề nghị hủy hợp đồng cầm cố nhà đất. Buộc bị đơn ông Trương Thành T, bà Phạm Thị

Thu T1, mỗi người phải có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn là 65.000.000đồng và tính án phí DSST cho bị đơn theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, cũng như qua cuộc xét hỏi và tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ HĐXX nhận định vụ án như sau:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, lời trình bày của bị đơn và căn cứ vào khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án có quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất. Trong vụ án này bị đơn ông Trương Thành T, bà Phạm Thị Thu T1 có nơi cư trú tại huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang.

[2] Về sự có mặt của đương sự: Bị đơn ông Trương Thành T, bà Phạm Thị Thu T1 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về giao dịch cầm cố đất: Các bên đương sự đều thừa nhận có xác lập hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và căn nhà số 44, đường Triệu Thị Trinh, khu phố Phước Trung 1, thị trấn Gò Quao với diện tích 82m² vào ngày 30/10/2020, để ông T, bà T1 nhận 130.000.000đồng của ông Cao Văn U, bà Trần Thị Thùy L thời gian cầm cố là 01 năm theo giấy cổ nhà đất lập ngày 30/10/2020. Quá trình làm việc tại Tòa án thì hai bên thống nhất chấm dứt hợp đồng cầm cố đất và bên bị đơn ông T, bà T1 thừa nhận nợ và đồng ý trả lại cho bên nguyên đơn số tiền 130.000.000đồng. Xét thấy giao dịch cổ đất giữa hai bên có nội dung và hình thức phù hợp quy định tại Điều 309 Bộ luật dân sự. Thời điểm hai bên thỏa thuận xác lập cổ đất vào năm 2020 với đối tượng cầm cố là quyền sử dụng đất thì pháp luật về đất đai không ghi nhận cho người sử dụng đất được quyền cầm cố quyền sử dụng đất, không điều chỉnh về trình tự, thủ tục đăng ký cầm cố đất theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Do đó, giao dịch dân sự cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Cao Văn U, bà Trần Thị Thùy L với ông Trương Thành T, bà Phạm Thị Thu T1 theo giấy cổ nhà đất lập ngày 30/10/2020 đã vi phạm điều cấm của Luật đất đai nên giao dịch dân sự cầm nhà đất này bị vô hiệu, không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập nên Tòa án chấp nhận yêu cầu của bên nguyên đơn về tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất và căn nhà số 44, đường Triệu Thị Trinh, khu phố Phước Trung 1, thị trấn Gò Quao với diện tích 82m² lập ngày 30/10/2020 giữa ông Cao Văn U, bà Trần Thị Thùy L với ông Trương Thành T, bà Phạm Thị Thu T1 bị vô hiệu theo quy định tại Điều 122, 123, khoản 1 Điều 131 Bộ luật dân sự. Mặc khác các bên đương sự đều thống nhất chấm dứt hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất nói trên, xét việc thỏa thuận này là phù hợp theo Điều 422 Bộ luật dân sự nên HĐXX chấp nhận.

[4] Về tiền cầm cố nhà đất: Tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu ông Trương Thành T, bà Phạm Thị Thu T phải trả lại tiền nhận cầm cố là 130.000.000 đồng và chia đôi số nợ này do ông T và bà T1 đã ly hôn, xét yêu cầu này là có căn cứ nên

cần buộc ông T và bà T1, mỗi người phải có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn là 65.000.000đồng.

Đối với số tiền thuê nhà 5.000.000đ tại phiên tòa ông Cao Văn U, bà Trần Thị Thùy L xin rút lại và không yêu cầu ông T và bà T1 phải trả nên căn cứ vào khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Văn U, bà Trần Thị Thùy L.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trương Thành T, bà Phạm Thị Thu T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải thi hành.

Nguyên đơn ông Cao Văn U, bà Trần Thị Thùy L được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.200.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002736 ngày 31/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Quao.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 122, 123, khoản 1, 2 Điều 131, Điều 309, khoản 2 Điều 422 Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 244, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 và các Điều 147, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Văn U, bà Trần Thị Thùy L đối với số tiền ông U, bà L yêu cầu ông T, bà T1 trả tiền thuê nhà là 5.000.000đ.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Cao Văn U, bà Trần Thị Thùy L đối với ông Trương Thành T, bà Phạm Thị Thu T1 về tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.

Giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập ngày 30/10/2020 giữa ông Cao Văn U, bà Trần Thị Thùy L đối với ông Trương Thành T, bà Phạm Thị Thu T1 bị vô hiệu, do các bên đã tự thỏa thuận chấm dứt hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.

Buộc ông Trương Thành T, bà Phạm Thị Thu T1 phải trả lại cho ông Cao Văn U, bà Trần Thị Thùy L số tiền 130.000.000đ (*Một trăm ba mươi triệu đồng*). Trong đó phần nghĩa vụ của ông T là 65.000.000đ (*Sáu mươi lăm triệu đồng*), bà T1 là 65.000.000đ (*Sáu mươi lăm triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người 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 Điều 357 Bộ luật dân sự.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Trương Thành T, bà Phạm Thị Thu T1 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 6.500.000 đồng (mỗi người phải nộp là 3.250.000 đồng).

Trả lại cho nguyên đơn ông Cao Văn U, bà Trần Thị Thùy L số tiền tạm ứng án phí 3.200.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002736 ngày 31/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

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, Điều 9 Luật thi hành án dân sự và Điều 7, Điều 7a và Điều 7b Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án tỉnh;
- Viện KSND H. Gò Quao;
- Chi cục THADS H. Gò Quao;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

Trần Văn Tôn