

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN VĨNH THẠNH  
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

*Bản án số: 15/2022/DS-ST*

*Ngày: 15-04-2022*

*V/v “Tranh chấp hợp cầm cố tài  
sản và vay tài sản”*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH THẠNH, TP. CẦN THƠ**

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

*Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Cương Lĩnh*

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Bà Huỳnh Thị Kim Phụng

Bà Ngô Thị Phương Trang

*Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Lê Văn Hạnh - Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, TP. Cần Thơ.*

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh- Thạnh, TP. Cần Thơ tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Tiến Lễ – Kiểm sát viên.*

Trong ngày 15 tháng 04 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, TP. Cần Thơ công khai xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số: 22/2022/TLST-DS ngày 23 tháng 02 năm 2022 về tranh chấp: hợp đồng cầm cố tài sản và vay tài sản theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 19/2022/QĐST-DS ngày 30 tháng 03 năm 2022 giữa các đương sự

*Nguyên đơn: ông Đỗ Hoàng G, sinh năm 1978; bà Lê Thị Thu S, sinh năm 1979*

*Địa chỉ: ấp Đ, xã Z, huyện V, Tp Cần Thơ*

*Bị đơn: ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1973; Nguyễn Thị L, sinh năm 1980*

*Địa chỉ: ấp L, xã Z, huyện V, Tp Cần Thơ*

*(Nguyên đơn có mặt; bị đơn có yêu cầu giải quyết vắng mặt)*

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Trong đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông G và bà S trình bày và yêu cầu:

Vào ngày 02/04/2020 âl, vợ chồng ông N và bà L có cầm cố nhà và đất thuộc quyền sở hữu và sử dụng của vợ chồng ông N và L cho vợ chồng ông G và bà S, phần đất và căn nhà cấp 4 xây dựng trên phần đất dưới mé sông cái sắn thuộc ấp L, xã Z, huyện V, Tp Cần Thơ, với giá là 1 tỷ đồng, phần đất và nhà này chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, hai bên thỏa thuận hàng tháng vợ chồng ông N và bà L phải trả lãi cho vợ chồng ông G và bà S số tiền lãi là 10.000.000đ (mười triệu đồng), thời hạn cầm cố là 12 tháng, sau 12 tháng nếu ông N và bà L không trả được tiền, không đóng lãi thì vợ chồng ông G và bà S được sở hữu căn nhà và đất cầm cố.

Sau khi nhận tiền cầm cố thì ông N và bà L không có khả năng trả lại tiền 1 tỷ đồng. Tuy nhiên, do nhà và đất không có giấy tờ nên vợ chồng ông G và bà S cũng không thực hiện việc đăng ký sang tên phần đất và nhà qua tên mình được.

Ngoài ra, ông N và bà L còn vay số tiền của vợ chồng ông G và S các lần cụ thể như sau:

Ngày 12/6/2021 vay số tiền là 100.000.000đ; Ngày 02/06/2021 vay số tiền là 30.000.000đ; Ngày 20/10/2020 vay số tiền là 15.000.000đ. Tổng cộng số tiền vay là: 145.000.000đ (một trăm bốn mươi lăm triệu đồng)

Khi vay hai bên có thỏa thuận lãi suất, tuy nhiên N và L chỉ đóng lãi được số tiền 2.000.000đ thì không đóng nữa.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng cầm cố tài sản được xác lập giữa nguyên đơn với bị đơn, buộc bị đơn phải trả lại số tiền cầm cố là 1 tỷ đồng.

Buộc bị đơn phải trả số tiền nợ vay là 145.000.000đ và lãi suất theo qui định của pháp luật cho nguyên đơn.

Bị đơn ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị L trình bày tại biên bản lấy lời khai đương sự ngày 23/02/2022 như sau:

Vào tháng 04/2020al, vợ chồng ông N và bà L có cố nhà và đất, tại ấp L, xã Z, huyện V, Tp Cần Thơ, cho ông G và bà S, số tiền 1 tỷ đồng, việc cố hai bên có làm giấy tờ “giấy cầm cố nhà và đất”, ngày 02/4/2020 âl, vợ chồng ông N và bà L có ký tên vào tờ giấy đó.

Ngoài ra, vợ chồng ông N và bà L còn nợ của ông G và bà S số tiền vay là 145.000.000đ. Vợ chồng ông N và bà L vay của G và S nhiều lần cụ thể: Vào ngày 20/10/2020 vay số tiền là 15.000.000đ; Vay vào ngày 02/6/2021 số tiền là 30.000.000đ; Vay vào ngày 21/9/2021 số tiền là 100.000.000đ. Tổng cộng 03 lần là 145.000.000đ (một trăm bốn mươi lăm triệu đồng). Việc vay này có lãi, lãi suất là

2,5%/tháng, vợ chồng ông N và bà L chỉ đóng lãi được số tiền là 2.000.000đ (hai triệu đồng). Ngoài ra, không đóng lãi khoản nào khác nữa.

Lý do không có tiền trả cho nguyên đơn là do dịch bệnh làm ăn thất bại, không khả năng trả số tiền vay cũng như đóng lãi và việc cố nhà và đất cũng không thể giao nhà được cho phía nguyên đơn, vì vợ chồng ông N và bà L chỉ cố, không bán nên không giao nhà và đất được. Hiện tại thì nhà và đất ông N và bà L còn đang quản lý, đất và nhà không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cũng như quyền sử dụng nhà ở. Nguồn gốc đất này là do vợ chồng ông N và bà L nhận chuyển nhượng của người khác, việc nhận chuyển nhượng lại của người khác cũng làm giấy tay.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông N và bà L đồng ý trả trả lại cho nguyên đơn số tiền cố nhà và đất là 1.000.000.000đ và trả số tiền vay là 145.000.000đ. Xin nguyên đơn giảm phần lãi.

Do bận công việc, hơn nữa hiện tại vợ chồng ông N và bà L đi làm ăn xa, phải thuê nhà ở, nên không thể đi tới lui nhiều nên xin được giải quyết vắng mặt tại các nơi các cấp Tòa án, trong tất cả các giai đoạn tố tụng. Từ chối đối chất với bất cứ ai nếu có.

*Phần trình bày của các đương sự tại phiên tòa:*

Nguyên đơn: Giữ nguyên ý kiến như đã trình bày và yêu cầu, đối với nhà và đất cầm cố trong quá trình giải quyết bị đơn đã giao cho nguyên đơn ông G và bà S quản lý. Khi nào bị đơn trả đủ số tiền 1 tỷ cầm cố và 145.000.000đ tiền vay thì nguyên đơn sẽ trả lại nhà và đất cho bị đơn.

Đối với việc vay số tiền 145.000.000đ, nguyên đơn chỉ tính lãi tiếp theo ngày tuyên án đến khi bị đơn trả đủ số tiền nợ vay, theo mức lãi suất được qui định tại khoản 2, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Tòa án, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng trình tự thủ tục qui định của pháp luật.

- Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận, nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tính án phí theo qui định của pháp luật.

### **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 vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đây là tranh chấp hợp đồng cầm cố tài sản và hợp đồng vay tài sản, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Quá trình giải quyết bị đơn có yêu cầu vắng mặt nên thuộc trường hợp không tiến hành hòa giải được, cần đưa vụ án ra xét xử. Tại phiên tòa bị đơn ông N và bà L vắng mặt, nhưng có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào qui định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông G và bà S, Hội đồng xét xử nhận thấy, vào ngày tháng 04/2020, vợ chồng ông N và bà L có cổ nhà và đất thuộc quyền sử dụng của mình tọa lạc tại ấp L, xã Z, huyện V, Tp Cần Thơ, cho ông G và bà S, số tiền 1 tỷ đồng, việc cổ hai bên có làm giấy tờ “giấy cầm cố nhà và đất”, ngày 02/4/2020. Ngoài ra, bị đơn còn vay tiền của nguyên đơn nhiều lần, tổng cộng là 145.000.000đ, thỏa thuận lãi suất là 2,5%/tháng, nhưng chỉ đóng lãi được trước sau là 2.000.000đ thì không trả nữa. Quá trình giải quyết bị đơn cũng thừa nhận và đồng ý có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền cầm cố là 1.000.000.000đ và 145.000.000đ nợ tiền vay tài sản, lời thừa nhận của bị đơn phù hợp với chứng cứ đã được thu thập và lời khai của nguyên đơn. Do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

Đối với hợp đồng cầm cố tài sản là nhà và đất được nguyên bị đơn xác lập thông qua tờ “giấy cầm cố nhà và đất” ngày 02/4/2020, là vi phạm pháp luật, nên cần hủy để trao trả cho nhau những gì đã nhận. Do đã buộc bị đơn trả lại số tiền cầm cố cho nguyên đơn là 1 tỷ đồng, nên cần buộc nguyên đơn có trách nhiệm trả lại nhà và đất đã cầm cố cho bị đơn.

[3] Về án phí và chi phí thẩm định: Lỗi là của bị đơn, nên bị đơn phải chịu.

[4] Lời phát biểu của kiểm sát viên về phần thủ tục, cũng như đề xuất về nội dung là phù hợp với nhận định và quyết định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 40, 91, 92, khoản 4 Điều 189, Điều 227, 228, khoản 1 và khoản 3 Điều 338 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Điều 309, 310, 316, 463, 468 Bộ luật dân sự 2015.

Nghị quyết 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 của Tòa án; Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP Tòa án nhân dân Tối cao, ngày 11 tháng 01 năm 2019, hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

**Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Hoàng G và bà Lê Thị Thu S.

Hủy hợp đồng cầm cố tài sản là đất và nhà thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị L, tọa lạc tại ấp L, xã Z, huyện V, thành phố Cần Thơ, được ghi nhận trong tờ “*Giấy cầm cố nhà và đất*”, ngày 02/04/2020 âl.

Buộc ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị L phải có trách nhiệm trả lại số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) cho ông Đỗ Hoàng G và bà Lê Thị Thu S.

Buộc ông Đỗ Hoàng G và bà Lê Thị Thu S có trách nhiệm trả lại nhà và đất nhận cầm cố cho ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị L.

(Tài sản cầm cố được ghi nhận trong biên bản xem xét thẩm định tài sản do Tòa án lập ngày 24/03/2022)

Kể từ ngày ông Đỗ Hoàng G và bà Lê Thị Thu S có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị L chậm trả số tiền trên, còn phải chịu lãi suất chậm trả, mức lãi suất áp dụng theo khoản 2, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Buộc ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị L phải có trách nhiệm trả cho ông Đỗ Hoàng G và bà Lê Thị Thu S số tiền nợ vay là 145.000.000đ (một trăm bốn mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày 16/04/2022 nếu bị đơn ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị L chậm trả số tiền trên, còn phải chịu lãi suất chậm trả, mức lãi suất áp dụng theo khoản 2, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí và chi phí thẩm định:

Án phí Ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị L phải nộp số tiền án phí là 55.500.000đ (năm mươi lăm triệu năm trăm ngàn đồng)

Chi phí thẩm định: Hết 3.000.000đ (ba triệu đồng), buộc ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị L phải nộp để chuyển trả cho nguyên đơn Đỗ Hoàng G và bà Lê Thị Thu S.

Nguyên đơn ông Đỗ Hoàng G và bà Lê Thị Thu S được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là: 23.175.000đ (hai mươi ba triệu, một trăm bảy mươi lăm ngàn đồng), theo biên lai thu tiền án phí, lệ phí Tòa án số 0006116, ngày 20/01/2022, của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh, Tp Cần Thơ.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa án tổng đạt hợp lệ bản án hoặc trích sao án, để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

*“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 và 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 TP Cần Thơ;  
- VKS TP Cần Thơ;  
- VKS huyện;  
- Thi hành án dân sự;  
- Các đương sự;  
- Lưu HS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Đã ký**

**Nguyễn Cương Lĩnh**