

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

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

Bản án số: 81/2022/DS-ST  
Ngày: 27/9/2022  
V/v tranh chấp giao dịch cầm cố  
quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN MINH, TỈNH KIÊN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Bùi Văn Bảnh

*Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Đoàn Thị Huệ

Ông Lưu Văn Bình

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Thùy Trang - Thư ký Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:** Ông Trần Văn Ý - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 95/2022/TLST-DS ngày 20 tháng 6 năm 2022 về “tranh chấp giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 157/2022/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà **Dương Thị T**, sinh năm 1986 và ông **Lý Thanh T1**, sinh năm 1975

Địa chỉ: ấp I, xã H, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

**- Bị đơn:** Bà **Sơn Kim P**, sinh năm 1965 và ông **Lê Nguyễn Đăng Th**, sinh năm 1978

Địa chỉ: ấp I, xã H, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Dương Thị T, ông Lý Thanh T1 cùng trình bày: Ông bà với bà P là bà con cô cậu ruột

nên vợ chồng bà P, ông Th có thỏa thuận vay của ông bà số tiền là 40.000.000đồng vào ngày 19/12/2020, thời hạn 3 tháng, lãi suất 4.500.000đồng, nếu 3 tháng không trả vợ chồng bà P, ông Th sẽ giao nền nhà chiều rộng 6m x dài 25m (chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) tọa lạc tại ấp I xã H, huyện A, tỉnh Kiên Giang. Sau đó bà P đóng lãi được một tháng rồi không trả.

Đến ngày 19/5/2021 bà P tiếp tục thỏa thuận vay thêm số tiền 86.000.000đồng, thời hạn 3 tháng, lãi suất 5.000.000đồng/ tháng, nếu quá hạn 3 tháng không trả sẽ giao nền nhà nêu trên cho ông bà nhưng sau đó bà P chỉ đóng lãi được một tháng 5.000.000đồng rồi không trả. Giấy này ông Th không có ký tên.

Đến ngày 01/4/2022 bà P có vay thêm 8.600.000đồng để lấy vốn buôn bán nên ông bà không tính lãi, bà P cũng chưa trả số tiền này.

Nay ông bà khởi kiện yêu cầu bà P, ông Th trả lại tiền vay tổng cộng số tiền 134.600.000đồng, không yêu cầu tính lãi. Còn nền nhà chiều rộng 6m x dài 25m nêu trên (chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) hai bên thỏa thuận theo "đơn cầm đất nền nhà" ngày 19/12/2020 và "biên nhận cầm cố đất nền nhà" ngày 19/5/2021 nhưng từ trước đến nay ông bà không có nhận đất, không sử dụng, yêu cầu tuyên bố vô hiệu.

\* Bị đơn bà Sơn Kim P trình bày: Bà thừa nhận bà có ký tên vào "đơn cầm đất nền nhà" ngày 19/12/2020 và "biên nhận cầm cố đất nền nhà" ngày 19/5/2021. Đồng thời bà cũng thừa nhận ngày 01/4/2022 bà có vay thêm của vợ chồng bà T số tiền 8.600.000đồng. Tuy nhiên, bà đã trả số tiền 40.000.000đồng theo "đơn cầm đất nền nhà" ngày 19/12/2020, sau đó bà có vay mượn thêm rồi tổng cộng lại là 86.000.000đồng, bà có trả lãi được 16.600.000đồng.

Nay bà xác định bà còn nợ theo "biên nhận cầm cố đất nền nhà" ngày 19/5/2021 là 86.000.000đồng; vay ngày 01/4/2022 là 8.600.000đồng và trả được 16.600.000đồng. Như vậy, tổng số tiền là 86.000.000đồng + 8.600.000đồng - 16.600.000đồng = 78.000.000đồng (bảy mươi tám triệu đồng). Do hoàn cảnh khó khăn nên xin vợ chồng bà T cho trả dần mỗi tháng 3.000.000đồng cho đến khi hết nợ, xin không tính lãi. Bà thống nhất "đơn cầm đất nền nhà" ngày 19/12/2020 và "biên nhận cầm cố đất nền nhà" ngày 19/5/2021 là vô hiệu.

\* Bị đơn ông Lê Nguyễn Đăng Th trình bày: Ông và bà P chấp nói rồi

sống chung với nhau, không có đăng ký kết hôn. Ông thừa nhận có ký tên "đơn cầm đất nền nhà" ngày 19/12/2020 để vay số tiền 40.000.000đồng nhưng ông và bà P đã trả xong, không còn nợ vợ chồng bà T. Nền nhà nêu trên là của ông.

Còn "biên nhận cầm cố đất nền nhà" ngày 19/5/2021 ông không có ký tên, ông cũng không có nhận tiền của vợ chồng bà T. Ông xác định ông không còn nợ tiền của vợ chồng bà T, còn bà P thừa nhận nợ thì bà P có trách nhiệm trả một mình, không liên quan đến ông.

Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải bà T, ông T1 và bà P, ông Th đã thống nhất "đơn cầm đất nền nhà" ngày 19/12/2020 và "biên nhận cầm cố đất nền nhà" ngày 19/5/2021 là vô hiệu; thống nhất số tiền bà P còn nợ là 78.000.000đồng; vợ chồng bà T thống nhất trách nhiệm một mình bà P trả nợ, không có yêu cầu ông Th.

#### **Tại phiên tòa sơ thẩm:**

Nguyên đơn vợ chồng bà T yêu cầu bà P trả số tiền vay còn nợ là 78.000.000đồng, không đồng ý cho bà P trả dần, yêu cầu bà P trả nợ, không có yêu cầu ông Th; thống nhất "đơn cầm đất nền nhà" ngày 19/12/2020 và "biên nhận cầm cố đất nền nhà" ngày 19/5/2021 là vô hiệu. Ngoài ra không còn yêu cầu nào khác.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Bị đơn bà P, ông Th vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2 mà không có lý do là chưa chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự còn lại đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình. Về hướng giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

#### **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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn bà Dương Thị T, ông Lý Thanh T1 khởi kiện yêu cầu bà Sơn Kim P trả lại số tiền vay hai bên thỏa thuận với nhau; đồng thời các bên đương sự cũng thống nhất "đơn cầm đất nền nhà" ngày 19/12/2020 và "biên nhận cầm cố đất nền nhà" ngày 19/5/2021 là vô hiệu. Do đó theo Điều 116, 463

Bộ luật Dân sự và khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, quan hệ pháp luật trong vụ án này là “tranh chấp giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản”.

[2] Tòa án tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng bị đơn bà P, ông Th vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm lần thứ hai không có lý do là chưa chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử thống nhất áp dụng điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà P, ông Th.

[3] Vợ chồng bà T, ông T1 khởi kiện cho rằng ông bà có cho bà P, ông Th vay số tiền 40.000.000đồng vào ngày 19/12/2020; bà P vay 86.000.000đồng vào ngày 19/5/2021 và vay 8.600.000đồng vào ngày 01/4/2022; hiện nay vợ chồng bà T và bà P thống nhất xác định bà P còn nợ tổng số tiền là 78.000.000đồng nên yêu cầu bà P có nghĩa vụ trả nợ. Còn bà P thừa nhận và nhận trách nhiệm trả khoản nợ còn lại tổng số tiền là 78.000.000đồng, nhưng vì hoàn cảnh khó khăn nên xin vợ chồng bà T cho trả dần mỗi tháng 3.000.000đồng cho đến khi hết nợ, xin không tính lãi.

Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự về nghĩa vụ chứng minh của đương sự, biên nhận vợ chồng bà T cung cấp, lời khai của các đương sự tại biên bản hòa giải ngày 10/8/2022 và lời trình bày tại phiên tòa sơ thẩm có đủ cơ sở để kết luận bà P có vay và hiện nay còn nợ bà Dương Thị T, ông Lý Thanh T1 số tiền là 78.000.000đồng (bút lục 02, 03, 24, 25). Còn bà P tuy vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm nhưng đã có lời trình bày tại biên bản hòa giải ngày 10/8/2022, bà P thừa nhận và nhận trách nhiệm trả khoản nợ còn lại tổng số tiền là 78.000.000đồng. Xét thấy yêu cầu này của vợ chồng bà T là hoàn toàn có căn cứ, phù hợp quy định tại Điều 463, Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Về nghĩa vụ trả nợ, ông Th cho rằng ông và bà P chấp nói rồi sống chung với nhau, không có đăng ký kết hôn. Ông có ký tên để vay số tiền 40.000.000đồng nhưng ông và bà P đã trả xong. Những lần bà P vay sau ông không biết, không có ký tên, ông không còn nợ tiền của vợ chồng bà T, còn bà P thừa nhận nợ thì bà P có trách nhiệm trả một mình, không liên quan đến ông. Xét thấy tại biên bản hòa giải ngày 10/8/2022 vợ chồng bà T và bà P, ông Th

đều thống nhất trách nhiệm một mình bà P trả nợ, không có yêu cầu ông Th. Tại phiên tòa sơ thẩm, vợ chồng bà T cũng chỉ yêu cầu bà P có nghĩa vụ trả nợ, do đó buộc bà P có nghĩa vụ trả cho vợ chồng bà T số tiền 78.000.000đồng.

[5] Về lãi suất, vợ chồng bà T và bà P thỏa thuận vay có lãi suất. Quá trình vay vợ chồng bà T cho rằng bà P có trả lãi được hai tháng, còn bà P cũng cho rằng có trả được một phần lãi. Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng bà T và bà P đều không yêu cầu Tòa án xem xét lãi suất. Đồng thời tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 10/8/2022 vợ chồng bà T và bà P thống nhất số tiền bà P còn nợ và có trách nhiệm trả là 78.000.000đồng, không yêu cầu gì thêm về tính lãi suất nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Đối với ý kiến của bà P tại phiên hòa giải xin trả dần mỗi tháng 3.000.000đồng cho đến khi hết khoản nợ do hoàn cảnh khó khăn. Tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm, bà P vắng mặt không có lý do, còn vợ chồng bà T không đồng ý cho bà P trả dần mỗi tháng 3.000.000đồng. Mặt khác, theo quy định Tòa án không ấn định trong bản án, quyết định thời điểm hoặc thời hạn bên có nghĩa vụ thi hành án. Do đó Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận ý kiến của bà P xin trả dần. Trường hợp bà P thực sự khó khăn, không có khả năng trả một lần thì có thể làm đơn đề cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xem xét, giải quyết theo quy định của Luật Thi hành án dân sự.

[7] Đối với nền nhà chiều rộng 6m x dài 25m (chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) tọa lạc tại ấp I, xã H, huyện A, tỉnh Kiên Giang các đương sự thỏa thuận theo "đơn cầm đất nền nhà" ngày 19/12/2020 và "biên nhận cầm cố đất nền nhà" ngày 19/5/2021. Đây là thỏa thuận vô hiệu do không bảo đảm các điều kiện về chủ thể, hình thức, nội dung theo Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131 Bộ luật Dân sự. Trên thực tế, vợ chồng bà T không có nhận đất, không có sử dụng đất. Vợ chồng bà T, ông T1 và bà P, ông Th đã thống nhất "đơn cầm đất nền nhà" ngày 19/12/2020 và "biên nhận cầm cố đất nền nhà" ngày 19/5/2021 là vô hiệu.

[8] Từ những nhận định trên, sau khi thảo luận, Hội đồng xét xử nghị án nên chấp nhận ý kiến đề xuất của Kiểm sát viên, chấp nhận yêu cầu khởi kiện

của nguyên đơn, buộc bà P có nghĩa vụ trả cho bà T, ông T1 số tiền 78.000.000đồng.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 26, Điều 27 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 của Tòa án.

Bà P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.900.000đồng.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 266, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 116, 117, 122, 123, 131, 357, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Tuyên bố thỏa thuận cầm cố đất theo "đơn cầm đất nền nhà" ngày 19/12/2020 giữa bà T, ông T1 với bà P, ông Th và "biên nhận cầm cố đất nền nhà" ngày 19/5/2021 giữa bà T với bà P là vô hiệu.

2. Buộc bà Sơn Kim P có nghĩa vụ trả cho bà Dương Thị T, ông Lý Thanh T1 số tiền vay là 78.000.000đồng (bảy mươi tám triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên 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, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí sơ thẩm:

Bà P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.900.000đồng (ba triệu chín trăm nghìn đồng).

Bà T, ông T1 được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.365.000đồng (ba triệu ba trăm sáu mươi lăm nghìn đồng) theo lai thu số 0005448 ngày 17/6/2022 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

4. Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, riêng các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm là 15 (mười lăm) ngày tính từ ngày nhận bản án hoặc niêm yết.

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 huyện An Minh;
- Chi cục THADS huyện An Minh;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

(Đã ký)

**Bùi Văn Bảnh**