

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CÀ MAU,
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 117/2020/ DS-ST

Ngày 25 tháng 8 năm 2020

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CÀ MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thắm

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Chiến

Ông Nguyễn Hoàng Dân

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Ngô Thúy Nguyên – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

Trong ngày 24, 25 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 143/2020/TLST- DS ngày 21 tháng 4 năm 2020 về việc tranh chấp “Tranh chấp hợp đồng vay và cầm cố”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 546/2020/QĐXXST - DS ngày 17/7/2020 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Chị Lê Thị Đ, sinh năm 1981;

Địa chỉ: Ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

- Chị Du Thị B, sinh năm 1980; Địa chỉ: Số 79, đường Đ, khóm , phường , thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

(Văn bản ủy quyền ngày 20/4/2020)

- Chị Trương Thị P, sinh năm 1973 (Có mặt).

(Văn bản ủy quyền ngày 21/5/2020)

Địa chỉ: Ấp Kinh T, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau.

* *Bị đơn:* Anh Vũ Thái S, sinh năm 1984 (có mặt).

Chị Nguyễn Thu T, sinh năm 1987 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 168/1, Đường Nguyễn Đình C, khóm , phường , thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Tại biên bản hòa giải và tại phiên tòa chị Du Thị B đại diện nguyên đơn trình bày:*

Vào ngày 28/03/2017, anh Vũ Thái S và chị Nguyễn Thu T có cầm cố giấy tờ nhà, đất tọa lạc tại khóm , phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau cho chị Đ. Theo đó, chị Đ giao cho anh S, chị T 150.000.000đ. Thời hạn cố là 03 năm (từ ngày 28/3/2017 đến 28/3/2020), để đảm bảo cho hợp đồng cố nhà, đất anh S và chị T đã giao cho chị Đ giữ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Ngọc Đ cùng với bà Võ Thị L; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

giữa bà Võ Thị L và bà Đỗ Thị Thanh T; Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và anh Vũ Thái S” và 01 giấy mặt bằng hiện trạng phần đất.

Đến ngày 22/7/2018, anh S có nhận thêm 100.000.000đ, tự viết giấy thỏa thuận cầm nhà, đất cho chị Đ, tờ thỏa thuận này đã nhập chung số tiền cổ lần đầu 150.000.000 đồng, cộng chung bằng 250.000.000 đồng, thời hạn 03 năm, lãi suất thỏa thuận là 15.000.000đ/năm. Thời hạn cầm cố nhà đất từ ngày 28/3/2017 đến ngày 29/3/2020. Do đến hạn nhưng anh S, chị T không trả lại số tiền 250.000.000đ cầm cố, nên chị Đ yêu cầu anh S, chị T trả lại số tiền 250.000.000đ, không yêu cầu tính lãi.

Hiện phần nhà và đất anh Vũ Thái S và chị Nguyễn Thu T đang quản lý và sử dụng.

Chị Trương Thị P thống nhất với lời trình bày của chị B, không bổ sung gì thêm.

** Tại biên bản hòa giải và tại phiên tòa anh Vũ Thái S trình bày:*

Anh S thừa nhận có việc cố quyền sử dụng đất và nhà như hợp đồng cầm cố ngày 28/03/2017. Theo thỏa thuận của hợp đồng, thời hạn cố nhà đất là 03 năm, sau đó tiếp tục thương lượng. Nay anh thừa nhận có nhận của chị Đ 150.000.000đ và đồng ý trả. Tuy nhiên, hiện nay anh S và chị Đ chưa thương lượng về việc chấm dứt hợp đồng, trường hợp không thương lượng được thì anh đồng ý trả cho chị Đ 150.000.000đ. Anh S thừa nhận chữ ký và chữ viết trong tờ thỏa thuận cầm nhà, đất ngày 22/7/2018 do anh S tự viết và ký tên nhưng anh cho rằng không nhận 100.000.000 đồng, do không có biên nhận, anh S cho rằng giữa anh S và chị Đ sau khi thỏa thuận cầm nhà và đất thì có ký thêm 01 hợp đồng thuê nhà mỗi năm phải đóng là 15.000.000 đồng cho chị Đ.

Ngoài ra, anh S trình bày có thanh toán nợ tiền thuê nhà nhiều lần cho chị Đ nhưng không cung cấp được chứng cứ cho Tòa án, Tại tòa án anh S cung cấp cho Tòa án hợp đồng thuê nhà với thời hạn 03 năm hàng năm trả tiền dứt điểm hợp đồng ghi ngày 28/3/2017 có chữ ký xác nhận của anh S và chị Đ là bản phô tô.

Việc cầm cố nhà, đất là do anh S ký với chị Đ, không có liên quan đến chị T là vợ của anh S nên chị T không có trách nhiệm thanh toán.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đối với chị Nguyễn Thu T đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng 02 lần xét xử nhưng vẫn không có ý kiến trình bày cho Tòa án nên, Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật tiến hành xét xử vắng mặt đối với chị Thảo.

[2] Quan hệ pháp luật tranh chấp: Qua thẩm tra các chứng cứ và quá trình tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định: Tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp “Hợp đồng vay và cầm cố”.

[3] Tại đơn khởi kiện nguyên đơn cho rằng anh S có 02 lần lập hợp đồng cầm cố nhà và đất tại Khóm 1, phường 8, thành phố Cà Mau, có diện tích là 56,2m² số tiền 150.000.000 đồng, thời gian 03 năm nếu không chuộc, anh S sẽ lập hợp đồng khác thời hạn lập hợp đồng ngày 28/3/2017 đến ngày 28/3/2020 có chữ ký của bị đơn.

Đến ngày 22/7/2018 bị đơn lập văn bản thỏa thuận cầm nhà với tổng số tiền 250.000.000 đồng, thời hạn 03 năm, ghi nhận lãi suất hàng năm là 15.000.000 đồng tính từ ngày 28/3/2017 đến ngày 29/3/2020. Nếu thời gian này bị đơn không trả lại số tiền trên cho nguyên đơn thì nguyên đơn có quyền chuyển nhượng lại nhà và đất sang tên cho nguyên đơn văn bản này được bị đơn ký xác nhận phía dưới.

[4] Qua thu thập chứng cứ phù hợp với trình bày của phía nguyên đơn:

Vào ngày 28/3/2017, nguyên đơn và bị đơn có lập hợp đồng cầm cố nhà và đất.

Vào ngày 22/7/2018, nguyên đơn và bị đơn tiếp tục lập hợp đồng thỏa thuận cầm nhà và đất.

Hợp đồng thuê nhà và đất do anh S và chị Đ ký ngày 28/3/2017 cùng ngày cầm cố nhà và đất.

Nguồn gốc phân đất bị đơn là anh S nhận chuyển nhượng của chị Đỗ Thị Thanh T vào ngày 21/11/2013, không qua công chứng, chứng thực, hiện phần đất bị đơn đang quản lý, sử dụng.

Xét thấy hợp đồng cầm cố nhà và đất của các đương sự thấy rằng:

Hợp đồng cầm cố nhà và đất trên mục đích của các đương sự thể hiện trong hợp đồng là vay tài sản thỏa thuận lãi suất 01 năm 15.000.000 đồng, cho nên hợp đồng này là hợp đồng vay có thỏa thuận lãi suất.

Về thời hạn cầm cố nhà và đất theo hợp đồng kết thúc ngày 29/3/2020, nguyên đơn yêu cầu trả lại số tiền 250.000.000 đồng.

Xét yêu cầu này của nguyên đơn là phù hợp, do các hợp đồng anh S thừa nhận có ký tên xác nhận với số tiền 250.000.000 đồng, với thời hạn cầm cố từ ngày 28/3/2017 đến ngày 28/3/2020.

Tại phiên tòa anh S không thừa nhận số tiền trên, chỉ thừa nhận số tiền 150.000.000 đồng, không đồng ý số tiền cầm cố 100.000.000 đồng, nhưng các hợp đồng anh S thừa nhận do anh S ghi và ký tên và hợp đồng cầm cố nhà và đất bị đơn cũng thừa nhận đã ký tên. Ngoài lời trình bày của anh S tại phiên tòa anh S cũng không có chứng cứ gì để chứng minh.

Do đó buộc anh S phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền 250.000.000 đồng cho nguyên đơn là phù hợp.

Tại phiên tòa nguyên đơn không yêu cầu tính lãi nên không xem xét.

Đối với lời trình bày của anh S tại phiên tòa cho rằng có thanh toán số tiền thuê nhà hình thức trả lãi cho nguyên đơn theo hợp đồng, tuy nhiên anh S không cung cấp chứng cứ nên không đặt ra xem xét giải quyết.

Xét hợp đồng cầm cố giữa các bên không phù hợp với quy định, nên tuyên bố hợp đồng cầm cố nhà và đất bị vô hiệu.

Xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nguyên đơn đã nhận các giấy tờ của bị đơn gồm 03 hợp đồng và bản trích đo hiện trạng nên có trách nhiệm trả lại cho bị đơn. Đối với số tiền đã nhận định trên nên không đặt ra xem xét.

Đối với hợp đồng thuê nhà bị đơn không có chứng cứ, chứng minh được bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn, nên Tòa án nên không giải quyết.

Từ nhận định và phân tích trên xét thấy chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại số tiền 250.000.000 đồng là có căn cứ.

[5] Về nghĩa vụ thanh toán: Xét tại thời điểm vay và cầm cố đến nay anh S và chị T là vợ, chồng vẫn còn trong thời kỳ hôn nhân, cho nên việc chị T không ký tên vào hợp đồng, không chứng minh được anh S dùng số tiền này vào mục đích gì. Theo anh S trình bày chị T hoàn toàn không biết là không có căn cứ và không có gì để chứng minh đây là nợ riêng của anh S, qua đối chiếu với quy định tại Điều 37 của Luật hôn nhân và gia đình quy định nghĩa vụ do vợ hoặc chồng thực hiện nhằm đáp ứng yêu cầu thiết yếu của gia đình, nên buộc anh S cùng với chị T phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền nợ vay cho chị Đ là phù hợp.

[6] Áp dụng Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí các đương sự phải nộp theo quy định. Đối với nguyên đơn không phải chịu án phí, bị đơn phải chịu án phí số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn và án phí của hợp đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 122; 131; 309; 311 đến 316; 463; 466; 468 của Bộ luật dân sự.

Căn cứ: Điều 147; 227; 228 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị Đ.
- Buộc anh Vũ Thái S và chị Nguyễn Thu T thanh toán số tiền 250.000.000 đồng. *(Hai trăm năm mươi triệu đồng)* cho chị Lê Thị Đ.

Kể từ ngày đương sự có quyền yêu cầu thi hành án nếu đương sự có nghĩa vụ phải thi hành mà không thanh toán xong khoản tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất theo quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành

- Hợp đồng cầm cố nhà đất ngày 28/3/2017 và ngày 22/7/2018 vô hiệu.

- Buộc chị Lê Thị Đ trả lại cho anh S, chị T các loại giấy tờ sau:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Ngọc Đ cùng với bà Võ Thị L; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị L và bà Đỗ Thị Thanh T; Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và anh Vũ Thái S” và 01 giấy mặt bằng hiện trạng phân đất. *(Tất cả bản chính)*.

2. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch chị Đ không phải nộp. Vào ngày 20/4/2020 đã dự nộp số tiền 6.250.000 đồng, tại lai thu số 0001651, được hoàn lại khi bản án có hiệu lực.

Bị đơn anh Vũ Thái S và chị Nguyễn Thu T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng và có giá ngạch 12.500.000 đồng. Tổng cộng là 12.800.000 đồng *(chưa nộp)*.

Án xử công khai chị Lê Thị Đ, anh Vũ Thái S có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng chị Nguyễn Thu T có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

Trường hợp bản án 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 thoả 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, 7b 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.

TM . HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND thành phố Cà Mau ;
- Các đương sự ;
- Lưu hồ sơ ;
- Lưu án văn;
- Lưu TM (TANDTPCM) .

Đã Ký

Nguyễn Thị Thắm