

**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: 102/2023/DS-ST
Ngày: 10-4-2023
V/v 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 TRẦN VĂN THỜI, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Huệ

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Trường Hận

Ông Trần Hoàng Nghiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Tuyết Ngân. Là thư ký Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Trong ngày 10 tháng 4 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 724/2022/TLST-DS ngày 07 tháng 12 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng cầm cố Quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 86/2023/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hồ Kiều O, sinh năm: 1986 (Có mặt).

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

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Hoàng D, sinh năm: 1992 (Vắng mặt).

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 07 tháng 12 năm 2022, nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 19/3/2020, ông D có vay của bà O số tiền 130.000.000 đồng, lãi suất 2,4%/tháng, thời hạn vay là 06 tháng, khi vay có làm giấy cầm nền nhà và giao cho bà O các giấy tờ liên quan đến phần đất gồm: Đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động đất thổ cư ngày 08/8/2017, quyết định về việc giao đất số 657/QĐ-UBND ngày 16/10/2013, hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ngày 24/4/2019, đơn xin chuyển nhượng nhà đất ngày 24/7/2019. Từ khi vay đến

nay ông D không thực hiện thanh toán đúng như hợp đồng nên bà O khởi kiện yêu cầu ông D trả cho bà 130.000.000 đồng nợ gốc và tiền lãi tính theo lãi suất 20%/năm từ ngày 19/3/2020 đến ngày 19/12/2022 là 71.500.000 đồng. Tổng cộng bà O yêu cầu ông Dương Thanh t cho bà số tiền 201.500.000 đồng.

Tại phiên toà bà O xác định, giao dịch giữa bà và ông D thực hiện là cầm cố Quyền sử dụng đất, đồng thời các bên có thoả thuận hết thời hạn 06 tháng ông D không thanh toán nợ như thoả thuận thì ông D phải giao nền nhà diện tích ngang 5m dài 20m tại khóm F, thị trấn S cho bà O. Phần nền nhà từ khi thực hiện giao dịch đến nay vẫn do phía ông D quản lý sử dụng.

Đối với ông Nguyễn Hoàng D, mặc dù đã được Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hoà giải và xét xử theo quy định nhưng ông D vẫn không có ý kiến phản hồi và đều vắng mặt.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tranh chấp giữa bà Hồ Kiều O với ông Nguyễn Hoàng D là tranh chấp hợp đồng cầm cố đất. Nơi cư trú của bị đơn và nơi thực hiện hợp đồng đều tại huyện T nên bà Hồ Kiều O khởi kiện yêu cầu giải quyết vụ án tại Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Theo nguyên đơn, vào ngày 19/3/2020, ông D có cố cho bà O 01 nền nhà diện tích ngang 5m dài 20m tại khóm F, thị trấn S với số tiền 130.000.000 đồng, lãi suất 2,4%/tháng, thời hạn là 06 tháng, hết thời hạn 06 tháng ông D không thanh toán nợ như thoả thuận thì ông D phải giao nền nhà cho bà O, nền nhà vẫn do phía ông D quản lý sử dụng, khi cố có làm giấy cầm nền nhà và giao cho bà O các giấy tờ liên quan đến phần đất.

Thực tế bà Hồ Kiều O đang quản lý các giấy tờ liên quan đến phần đất cầm cố. Đồng thời, về phía ông Nguyễn Hoàng D, Tòa án đã tiến hành thông báo, triệu tập họp lệ để ông D tham gia hòa giải, xét xử. Tuy nhiên, ông D đều vắng mặt, cũng không có ý kiến phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Kiều O. Từ đó, có căn cứ xác định giao dịch giữa các bên được thực hiện như lời trình bày của nguyên đơn là có thật.

Xét thấy, giao dịch giữa các bên thực hiện là cố đất. Tuy nhiên, đất đai không phải là đối tượng của hợp đồng cầm cố, nên việc thoả thuận cầm cố của đương sự không được pháp luật công nhận. Do đó, giấy cầm nền nhà ngày 19/3/2020, giữa bà Hồ Kiều O và ông Nguyễn Hoàng D vô hiệu.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, các bên phải trao trả cho nhau những gì đã nhận. Ông Nguyễn Hoàng D nhận của bà Hồ Kiều O số tiền 130.000.000 đồng, do

đó ông D phải trả cho bà O 130.000.000 đồng. Bà O nhận của ông D xác giấy tờ liên quan đến phần đất phải trả lại cho ông D.

Số tiền gốc mà bị đơn nhận từ nguyên đơn là 130.000.000 đồng, khi thực hiện giao dịch các bên thoả thuận lãi suất 2,4%/tháng, nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi tính theo lãi suất 20%/năm từ ngày 19/3/2020 đến ngày 19/12/2022 là 71.500.000 đồng là có căn cứ. Như vậy bà O yêu cầu ông D thanh toán cho bà số tiền 201.500.000 đồng là phù hợp, được chấp nhận.

[3] Về án phí: Ông Trần Hoàng D1 có nghĩa vụ thực hiện việc thanh toán cho bà Hồ Kiều O nên phải chịu án phí theo quy định của pháp luật đối với giá trị tài sản phải thực hiện nghĩa vụ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 117, 122, 131 của Bộ luật Dân sự; Điều 166, 167 Luật Đất đai;
- Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;
- Căn cứ khoản 2 Điều 26 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 Tòa án.

1. Tuyên bố giấy cầm nền nhà ngày 19/3/2020, giữa bà Hồ Kiều O và ông Nguyễn Hoàng D vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Hoàng D trả cho bà Hồ Kiều O 201.500.000 đồng (Hai trăm lẻ một triệu năm trăm ngàn) đồng.

Kể từ ngày bà Hồ Kiều O có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Hoàng D không tự nguyện thi hành xong khoản tiền phải thanh toán thì còn phải chịu thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

2. Buộc bà Hồ Kiều O trả lại cho ông Nguyễn Hoàng Dương Đ xin chuyển nhượng thành quả lao động đất thổ cư ngày 08/8/2017, quyết định về việc giao đất số 657/QĐ-UBND ngày 16/10/2013, hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ngày 24/4/2019, đơn xin chuyển nhượng nhà đất ngày 24/7/2019.

3. Về án phí: Bà Hồ Kiều O không phải chịu án phí. Bà Hồ Kiều O có nộp tạm ứng án phí sơ thẩm 5.038.000 đồng (Năm triệu không trăm ba mươi tám ngàn đồng) tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005847 ngày 07 tháng 12 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau được hoàn lại.

Ông Nguyễn Hoàng D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 10.075.000 (Mười triệu không trăm bảy mươi lăm ngàn) đồng, chưa nộp.

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.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, nguyên đơn tính kể từ ngày tuyên án, bị đơn tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Trần Văn Thời;
- CC.THADS huyện Trần Văn Thời;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, văn thư.

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

Bùi Thị Huệ