

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHỢ MỚI
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 94/2021/DS-ST

Ngày: 11/8/2021

V/v tranh chấp **hợp đồng cầm cố
quyền sử dụng đất và hợp đồng
vay tài sản.**

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHỢ MỚI, TỈNH AN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Anh Thư.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Lâm Sơn.

2. Ông Trương Phước Công.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Lê Hồng Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:* Ông Hồ Thanh Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 8 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 206/2021/TLST-DS, ngày 08 tháng 6 năm 2021 về tranh chấp “*Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và Hợp đồng vay tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 342/2021/QĐXXST-DS, ngày 01 tháng 7 năm 2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Bích T, sinh năm 1984; địa chỉ: ấp L, xã A, huyện C, tỉnh An Giang (Có mặt).

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông Nguyễn Phước G (N), sinh năm 1979; địa chỉ: ấp Đ, xã M, huyện C, tỉnh An Giang (Có mặt).

2.2. Bà Nguyễn Thị Anh T1, sinh năm 1981; địa chỉ: ấp Đ, xã M, huyện C, tỉnh An Giang (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, tờ tự khai và các biên bản hòa giải, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích T trình bày: Do quen biết nên vào ngày 03/5â/2019 (nhằm ngày 05/6/2019), giữa bà T với vợ chồng ông Nguyễn Phước G (N), bà Nguyễn Thị Anh T1 có xác lập hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 03/5â/2019, nhưng không công chứng, chứng thực theo quy định. Theo nội dung hợp đồng, ông G, bà T1 cố cho bà T quyền sử dụng đất diện tích 02 công (2000m²), loại đất trồng xoài, đất tọa lạc ấp Đ, xã M, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang, với giá 50.000.0000 đồng, bà T đã giao đủ số tiền 50.000.000 đồng cho ông G, bà T1. Sau khi giao nhận tiền cầm cố xong thì phía ông G, bà T1 thỏa thuận thuê quyền sử dụng đất diện tích đất nói trên, với giá là 10.000.000 đồng/năm để canh tác. Do đó, từ khi cầm cố quyền sử dụng đất với vợ chồng ông G, bà T1 đến nay bà T không nhận đất, không canh tác đất.

Ngoài ra, ngày 10/5â/2019 ông G, bà T1 có vay của bà T số tiền 2.000.000 đồng, không thỏa thuận lãi suất, không thỏa thuận thời hạn trả nợ. Việc vay tiền này, không làm hợp đồng. Đã hết thời hạn mà vợ chồng ông G, bà T1 không trả lại tiền cố đất, tiền vay cho bà T nên ngày 17/12/2020, ông G, bà T1 viết tờ cam kết với nội dung sẽ trả 52.000.000 đồng cho bà T vào ngày 01/01/2021. Tuy nhiên, đến nay ông G, bà T1 không thực hiện nghĩa vụ theo cam kết, mặc dù, bà T đã nhiều lần yêu cầu ông G, bà T1 trả nợ. Vì vậy, bà T yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất lập ngày 03/5â/2019 giữa bà Nguyễn Thị Bích T với ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T1 là vô hiệu; yêu cầu ông G, bà T1 trả lại số tiền cố đất 50.000.000 đồng, tiền vay còn nợ 2.000.000 đồng, rút lại yêu cầu tính lãi theo quy định pháp luật đối với số tiền cố đất, tiền vay; không tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng nói trên; không yêu cầu Tòa án đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp. Đối với yêu cầu trả dần của ông G, bà T1 thì bà không đồng ý.

Tại phiên tòa, bà T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn ông Nguyễn Phước G, bà Nguyễn Thị Anh T1 trình bày: Do quen biết nên vào ngày 03/5â/2019 (nhằm ngày 05/6/2019), giữa vợ chồng ông, bà với bà Nguyễn Thị Bích T có xác lập hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 03/5â/2019, nhưng không công chứng, chứng thực theo quy định. Theo nội dung hợp đồng, vợ chồng ông, bà cố cho bà T quyền sử dụng đất diện tích 02 công (2000m²), loại đất trồng xoài, đất tọa lạc ấp Đ, xã M, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang, với giá 50.000.0000 đồng. Khi vợ chồng ông, bà cố quyền sử dụng đất cho bà T thì đất chưa được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng cách nay khoảng 01 năm thì ông G đã được Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.800m² (đo đạc theo thực tế), mang tên Nguyễn Phước G (ông không nhớ số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Sau khi xác lập hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất thì bà T đã giao đủ số tiền 50.000.000 đồng cho vợ chồng ông, bà.

Sau khi giao nhận tiền cầm cố xong thì vợ chồng ông, bà thỏa thuận thuê quyền sử dụng đất diện tích đất nói trên, với giá là 10.000.000 đồng/năm để canh tác. Do đó, từ khi cầm cố quyền sử dụng đất với bà T đến nay thì bà T không nhận đất, không canh tác đất.

Ngoài ra, ngày 10/5/2019 vợ chồng ông, bà có vay của bà T số tiền 2.000.000 đồng, không thỏa thuận lãi suất, không thỏa thuận thời hạn trả nợ. Việc vay tiền này, không làm hợp đồng. Đến nay, đã hết thời hạn mà vợ chồng ông, bà chưa chuộc lại đất, trả tiền cố đất, tiền vay cho bà T, nên ngày 17/12/2020, vợ chồng ông, bà viết tờ cam kết với nội dung sẽ trả 52.000.000 đồng cho bà T vào ngày 01/01/2021, nhưng đến nay vợ chồng ông, bà vẫn chưa trả cho bà T.

Nay, đối với yêu cầu của bà T yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất lập ngày 03/5/2019 giữa bà Nguyễn Thị Bích T với vợ chồng ông, bà là vô hiệu thì vợ chồng ông, bà đồng ý; đồng ý trả lại số tiền cố đất 50.000.000 đồng, tiền vay còn nợ 2.000.000 đồng cho bà T, nhưng hoàn cảnh hiện nay khó khăn yêu cầu trả 5.000.000 đồng/tháng cho đến khi hết số tiền còn nợ 52.000.000 đồng và yêu cầu đến ngày 23/7/2021 sẽ trả trước cho bà T 10.000.000 đồng (02 tháng yêu cầu trả dần). Vợ chồng ông, bà không tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng nói trên; không yêu cầu Tòa án đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp.

Tại phiên tòa, ông G, bà T1 trình bày hoàn cảnh khó khăn, xin thời hạn 03 tháng, từ ngày 11/8/2021 đến ngày 11/11/2021 sẽ trả dứt số tiền 52.000.000 đồng cho bà T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng với quy định của pháp luật. Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Vào ngày 03/5/2019, ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T1 có cố cho bà Nguyễn Thị Bích T 02 công đất vườn xoài (diện tích 1800m² đo đạc thực tế) tại ấp Đ, xã M với số tiền 50.000.000 đồng, thời hạn cố là 01 năm, bà T đã giao đủ 50.000.000 đồng cho ông G, bà T1. Sau đó, ông G và bà T1 thuê lại diện tích đất trên với giá 10.000.000 đồng/năm để canh tác, chưa trả tiền thuê đất cho bà T. Đến ngày 10/5/2019, ông G và bà T1 vay của bà T 2.000.000 đồng, không thỏa thuận lãi suất, thời hạn vay và không làm hợp đồng. Đến thời hạn chuộc đất nhưng ông G và bà T1 không thực hiện, bà T nhiều lần đòi nên ngày 17/12/2020, ông G và bà T1 viết tờ cam kết đến ngày 01/01/2021 sẽ trả bà T tiền cố đất và tiền vay tổng cộng 52.000.000 đồng, nhưng đến nay chưa thực hiện. Nay bà T khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng cố đất giữa bà và vợ chồng ông G, bà T1 vô hiệu, yêu cầu ông G, bà T1 trả cho bà tiền cố đất và tiền vay tổng cộng 52.000.000 đồng. Rút lại yêu cầu tính lãi.

Tại phiên tòa các đương sự thống nhất: ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T1 trả cho bà Nguyễn Thị Bích T 52.000.000 đồng trong thời hạn 03 tháng, kể từ ngày 11/8/2021 đến ngày 11/11/2021.

Xét thấy, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà T với ông G, bà T1 được xác lập trên cơ sở tự nguyện, thỏa thuận. Tuy nhiên, đây là giao dịch dân sự tự phát trong nhân dân không được pháp luật về đất đai quy định, nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 116, 117 Bộ luật Dân sự. Do giao dịch dân sự vô hiệu nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên nên cần giao trả cho nhau những gì đã nhận theo Điều 131 Bộ luật Dân sự, cụ thể: Buộc ông G, bà T1 trả cho bà T số tiền 50.000.000 đồng.

Đối với số tiền 2.000.000 đồng ông G, bà T1 vay của bà T nhưng không thỏa thuận lãi suất, thời hạn trả và không làm biên nhận nợ. Tuy nhiên, ông G và bà T1 thừa nhận có vay số tiền trên nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T. Do ông G, bà T1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên bà T kiện yêu cầu trả nợ là phù hợp Điều 463, 466 Bộ luật Dân sự.

Về lãi suất, do bà T rút lại yêu cầu tính lãi suất nên cần đình chỉ.

Từ phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 116, 117, 131, 463, 466 Bộ luật Dân sự; Điều 166, 167 Luật Đất đai; Điều 217, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị:

- Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Bích T với ông Nguyễn Phước G, bà Nguyễn Thị Anh T1 vô hiệu.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bích T đối với ông Nguyễn Phước G, bà Nguyễn Thị Anh T1.

- Buộc ông Nguyễn Phước G, bà Nguyễn Thị Anh T1 trả cho bà Nguyễn Thị Bích T 52.000.000 đồng từ ngày 11/8/2021 đến ngày 11/11/2021.

- Đình chỉ đối với yêu cầu tính lãi suất của bà Nguyễn Thị Bích T.

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:

[1] Nguyên đơn khởi kiện bị đơn ông Nguyễn Phước G, bà Nguyễn Thị Anh T1. Ông G, bà T1 có nơi cư trú ấp Đ, xã M, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang, nên Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn ông G, bà T1 yêu cầu tuyên bố “Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất lập ngày 03/5âl/2019 (nhằm ngày 05/6/2019) vô hiệu; yêu cầu thanh toán nợ vay theo Hợp đồng vay tài sản lập ngày 10/5âl/2019”. Do vậy, vụ án được xác định là tranh chấp về giao dịch dân sự về Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và Hợp đồng vay tài sản được quy định tại khoản 3 Điều 26 BLTTDS 2015.

[3] Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn bà T xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, rút lại yêu cầu tính lãi theo quy định pháp luật đối với số tiền cố đất, tiền vay đối với ông G, bà T1. Xét thấy, đây là quyền tự định đoạt của đương sự và sự thay đổi này không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

[4] Xét hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa các đương sự: Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đều thống nhất diện tích đất, thời gian và số tiền cầm cố quyền sử dụng đất và đều thống nhất tuyên bố Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất lập ngày 03/5âl/2019 (nhằm ngày 05/6/2019) vô hiệu. Xét thấy, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà T với ông G, bà T1 có lập thành văn bản ngày 03/5âl/2019 trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận và sự thỏa thuận của các đương sự không trái với đạo đức xã hội. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 168 Luật đất đai năm 2013 thì thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất như sau: “Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận”. Đối chiếu với các quyền của người sử dụng đất nói trên thì thời điểm bên có quyền sử dụng đất ông G, bà T1 không có quyền “Cầm cố quyền sử dụng đất”. Mặt khác, hai bên giao kết hợp đồng năm 2019, không tuân thủ theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Do đó, khi có phát sinh tranh chấp thì hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà T với ông G, bà T1 ngày 03/5âl/2019 vô hiệu theo quy định tại các Điều 122, Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 và các Điều 166, 167 Luật Đất đai năm 2013 và giải quyết hậu quả của hợp đồng. Theo đó, ông G, bà T1 có nghĩa vụ giao trả cho bà T số tiền cầm cố 50.000.000 đồng; bà T có nghĩa vụ giao trả cho ông G, bà T1 diện tích đã đất cầm cố. Tuy nhiên, từ khi hai bên giao kết hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất đến nay, bà T không nhận đất canh tác, mà ông G, bà T1 đang quản lý, sử dụng. Do đó, Tòa án không buộc bà T giao trả diện tích đất cầm cố cho ông G, bà T1 là có cơ sở.

[4.1] Đối với hợp đồng vay tài sản: Hội đồng xét xử xét thấy, các đương sự đều thống nhất số tiền vay, thời gian vay và hiện nay, ông G, bà T1 còn nợ bà T số tiền 2.000.000 đồng. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 có đủ cơ sở xác định các bên đã xác lập hợp đồng vay tài sản trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, việc ông G, bà T1 đã vay tiền của bà T số tiền vay 2.000.000 đồng là có thật, nên làm phát sinh quyền và nghĩa

vụ theo quy định tại Điều 463, Điều 466 luật dân sự 2015. Nay, bà T khởi kiện yêu cầu ông G, bà T1 trả số tiền vay 2.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[4.2] Đối với yêu cầu xin trả dần của ông G, bà T1. Hội đồng xét xử xét thấy, tại phiên Tòa hôm nay ông G, bà T1 có yêu cầu, xin trả số tiền 52.000.000 đồng trong thời hạn 03 tháng, từ ngày 11/8/2021 đến ngày 11/11/2021 và yêu cầu này được bà T chấp nhận. Xét đây là quyền tự định đoạt của đương sự, nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận giữa bà T với ông G, bà T1 về phương thức thanh toán số tiền 52.000.000 đồng.

[4.3] Đối với yêu cầu của các đương sự không yêu cầu Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc tài sản tranh chấp. Hội đồng xét xử xét thấy, diện tích đất tranh chấp từ khi các bên thực hiện giao hợp đồng đến nay thì bà T không nhận đất để canh tác, mà do ông G, bà T1 quản lý, sử dụng nên Tòa án không xem xét, giải quyết về việc giao trả diện tích đất cầm cố giữa các đương sự.

[4.4] Đối với Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, do các đương sự không tranh chấp và không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết.

Từ những phân tích trên, có cơ sở buộc ông Nguyễn Phước G, bà Nguyễn Thị Anh T1 có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Bích T số tiền cầm cố quyền sử dụng đất 50.000.000 đồng, số tiền vay 2.000.000 đồng, tổng cộng 52.000.000 (năm mươi hai triệu) đồng, trong thời hạn 03 tháng, kể từ ngày 11/8/2021 đến ngày 11/11/2021.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của bà Nguyễn Thị Bích T được chấp nhận nên ông Nguyễn Phước G, bà Nguyễn Thị Anh T1 phải chịu án phí theo Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: - Các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 244 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Các Điều 122, Điều 131, Điều 463, Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 167, Điều 168 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, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bích T đối với ông Nguyễn Phước G (N) và bà Nguyễn Thị Anh T1.

Tuyên bố Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Bích Tuyền với ông Nguyễn Phước G (N) và bà Nguyễn Thị Anh T1 vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Phước G (N) và bà Nguyễn Thị Anh T1 có nghĩa vụ trả cho của bà Nguyễn Thị Bích T số tiền cầm cố quyền sử dụng đất 50.000.000 đồng, số tiền vay 2.000.000 đồng, tổng cộng 52.000.0000 (năm mươi hai triệu) đồng, trong thời hạn 03 tháng, kể từ ngày 11/8/2021 đến ngày 11/11/2021.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án thì 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Đình chỉ yêu cầu tính lãi suất theo quy định pháp luật đối với số tiền cầm cố quyền sử dụng đất và số tiền vay của bà Nguyễn Thị Bích T đối với ông Nguyễn Phước G (N) và bà Nguyễn Thị Anh T1.

- Án phí dân sự sơ thẩm: 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng, ông Nguyễn Phước G (N) và bà Nguyễn Thị Anh T1 phải chịu.

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Bích T tiền tạm ứng án phí 1.300.000 đồng (một triệu, ba trăm nghìn) đồng, mà bà đã nộp theo biên lai thu số 0009593, ngày 08 tháng 6 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

Các đương sự được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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 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 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:

- VKSND H. Chợ Mới;
- TAND tỉnh An Giang;
- Chi cục THADS H. Chợ Mới;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Anh Thư

